2003

2013



CRÓNICA DE UN URBANISMO (al) CONTADO

La privatización de un barrio de viviendas públicas, La Paz de Murcia, el papel de una institución, el COAMU y la trama encontrada

J.M. Artés
[arquitecto]

Capítulos:

1. INTRODUCCIÓN.

2. ANTECEDENTES DEL BARRIO DE LA PAZ

3. LOPEZ REJAS, LA TRAMA CONTADA Y EL COAMU.

4. RESPUESTAS AL CONCURSO DE IDEAS.

5. LA MODIFICACIÓN 93 DEL PLAN GENERAL.

6. EL PERI DE LA PAZ.

7. DE LA GERENCIA AL COAMU, PASANDO POR LA GRAN VIA.

8. EL DERRIBO DE LA GUARDERIA.

9. MARCHA ATRÁS EN EL COAMU.

10. SITUACIÓN ACTUAL.

11. EL FUTURO DE LA PAZ.

Diciembre, 2013

INTRODUCCION

A través de diversas noticias aparecidas en los medios de comunicación a modo de puzle, durante una década nos hemos ido enterando de los entresijos de ciertas operaciones urbanísticas realizadas en esta región que ahora vemos como claves de la especulación inmobiliaria sufrida, fruto de la posterior burbuja que daría pie a la llamada crisis económica.

Esa práctica, generalizada en este país, consecuencia de la desaparición por metástasis de un urbanismo concebido para la gestión de nuevos recursos, podemos situarla a partir de la liberalización del suelo planteada por la ley estatal de 1998, para muchos, origen de la citada burbuja.

Así en nuestra región, la nueva ley del suelo 1/2001, recogiendo el espíritu de la estatal y pese a señalar como objetivo prioritario "*pretender la satisfacción de las necesidades actuales sin poner en peligro las de generaciones futuras*", otorgará a los ayuntamientos competencias urbanísticas hasta entonces reservadas a la Comunidad Autónoma, dejando a ésta sólo las referidas al control de la legalidad y al interés supramunicipal, pretendiendo con ello incentivar la participación de la iniciativa privada para impedir su monopolización y favorecer la liberalización del "mercado del suelo".

De esta forma, serán los ayuntamientos los que pasen a ejercer el monopolio del uso del suelo al atribuirles la potestad en la asignación de los derechos de edificabilidad y en la recalificación de terrenos, lo que ha sido el verdadero caldo de cultivo para situaciones de corrupción, prebendas y ciertos pelotazos y, que convertirán la firma del concejal de urbanismo de turno en un codiciado valor de negocio especulativo.

La centralización de la gestión urbanística en las haciendas locales, los bajísimos tipos de interés existentes consecuencia de la entrada en el euro, la relajación de los criterios bancarios en la concesión de hipotecas a particulares y la utilización del mercado de la vivienda como vehículo de expansión para las cajas de ahorro locales, etc., provocarán el desproporcionado crecimiento y demanda del suelo susceptible de ser urbanizado y su posterior repercusión en el precio de la vivienda, convirtiendo a ésta en el producto con mayor atractivo de inversión.

Fue la época de la década prodigiosa del suelo donde los nuevos y denominados convenios urbanísticos que, de hecho y no de derecho, se convertirían en la panacea para un infinito desarrollo urbanístico. Fue también la época del pase de la vivienda como producto -comprar con una mano y vender con la otra para obtener importantes beneficios sin moverse del sillón, era la época del ladrillo para todos, del trabajo para muchos, para inmigrantes que por ello venían, para jóvenes que abandonando sus estudios pretendían así independizarse económicamente, etc.

Además, cualquiera podía hacerse promotor, cualquiera decía saber del oficio de la construcción, todo era cuestión de precio,..., el ladrillo se había convertido en la gallina de los huevos de oro para ayuntamientos, promotores, especuladores, técnicos, constructores, albañiles, carpinteros, fontaneros, y para los llamados gestores urbanísticos y sobre todo para una banca vista en clave política.

Esta locura del ladrillo generalizado hizo que España fuese el país europeo que más suelo urbano "fabricase", acaparando un 24 por 100 del terreno urbanizado en la Unión Europea entre los años 200 y 2006, según estudio de la Agencia Europea del Medio Ambiente y dejando suelo calificado como edificable para más de 30 años con un ritmo medio bajo de 150.000 viviendas anuales, según el Ministerio de Fomento.

Frente a la preocupación de algunas pocas instituciones por la práctica especulativa generada con la construcción de nuevas urbanizaciones, infraestructuras, equipamientos, grandes complejos resort, etc., y pese a los casos de corrupción que ya comenzaban a detectarse en ciertos municipios, pocos quisieron escuchar a aquellos que alertaban de la posible explosión de la burbuja creada si no se ponía coto a ese afán inmobiliario. ¿Quién iba a frenar algo que generaba tantos beneficios? Acabar con ello era ir contra corriente, era generar paro, era ir contra el crecimiento económico de los municipios, de la región y del país.

En ese afán de crecimiento generalizado, la región de Murcia no escaparía de esas prácticas tras basar su desarrollo económico, junto al derogado trasvase del Ebro, en potenciar el turístico costero con la construcción de un nuevo aeropuerto todavía sin funcionamiento, la creación de la poco rentable autovía Cartagena-Vera, así como la promoción de grandes complejos urbanísticos como el de *Marina Cope,* en la actualidad frenado por el Constitucional.

En paralelo a ello, también durante esa década se produjeron determinados hechos que ahora vemos constituyen parte de un entramado urbanístico, origen de la burbuja que finalmente estallaría dejando esta región al igual que en el resto del país, cementerios de grúas, edificios vacíos, esqueletos de hormigón, cadáveres de resorts, grandes equipamientos sin uso y carteles de obras que pretendían ser nuevas promociones.

Pues bien, en ese panorama donde la promoción de vivienda es vista por las administraciones como fórmula de crecimiento y motor para la economía regional gira esta historia en torno a un barrio de viviendas de promoción pública años atrás realizado, el denominado polígono de La Paz de la ciudad de Murcia, y la actuación urbanística sobre él pretendida por el empresario López Rejas, en esa época presidente de la asociación de Promotores de la Región de Murcia, dispuesto a cambiar un barrio de viviendas públicas situado sobre un suelo de mayoritaria titularidad pública y la postura adoptada por la Administración que modifica el planeamiento para el aprovechamiento solicitado.

De otro lado, al igual que sucede en todo puzle donde sus piezas no adquieren significado hasta que no son encajadas y vistas en su conjunto, el cuadro de la especulación urbanística en Murcia, que no es objeto de esta historia, no aparecerá completo hasta relacionar datos, hechos, empresas y personas a fin de tener una posible respuesta de lo sucedido.

Para ayudar a entender esta historia, parecía oportuno hacer referencia a la aparición en la escena de esta ciudad del empresario madrileño Jesús Samper, anteriormente miembro de los servicios jurídicos del *Real Madrid C.F.*, dispuesto a invertir su dinero en un club de fútbol que está a punto de desaparecer por problemas económicos, el *Real Murcia C.F.*, y que importará a diferente escala el modelo de gestión urbanística que realiza desde la presidencia del citado club madrileño, con el proyecto de *Nueva Condomina* para la ciudad de Murcia.

De hecho durante esta década vemos como gran parte de los presidentes de clubes de fútbol, procedentes del mundo de la construcción, han utilizado este deporte que moviliza una gran masa social en excusa para sanear las finanzas con la promoción de nuevos estadios en las afueras de la ciudad que han servido para impulsar grandes complejos residenciales mediante la recalificación de terrenos a través de las instituciones con los llamados "pelotazos urbanísticos".

El caso de *Nueva Condomina*, vemos marcará en Murcia el inicio de la era de los Convenios urbanísticos, una fórmula prevista en la nueva ley del Suelo "de uso excepcional". Estos, se convertirán así en el instrumento regulador de cierto urbanismo municipal dando lugar a la proliferación de modificaciones puntuales a la carta en el planeamiento de la ciudad y a su utilización como fuente de nuevos recursos con propuestas tales que propiciaron la presentación de recursos como el contencioso puesto por el Colegio de Arquitectos de Murcia contra la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana –PGOU- de Murcia a la nueva ley del Suelo.

Con la práctica de dichos convenios veremos también como surgirán tramas como la presuntamente practicada por el Jefe de Planeamiento Urbanístico

el Ayuntamiento de Murcia, que tras ser investigado por posible incompatibilidad profesional llegará a estar imputado por la Fiscalía por corrupción y por irregularidades urbanísticas cometidas a través de una empresa familiar.

La postura adoptada en su día por la junta de gobierno del Colegio de Arquitectos de Murcia en relación al tema de las incompatibilidades y la presentación también de otro recurso contra la modificación que pretende privatizar en Murcia el denominado barrio de La Paz, provocarán luchas en el seno de dicha institución por quienes beneficiarios o relacionados profesionalmente, directa o indirectamente, con proyectos, modificaciones, convenios u otros asuntos municipales, tacharán de política partidista la postura colegial adoptada, argumentando con ello obtener a cambio un perjudicial enfrentamiento de la institución con la administración, negativo a los intereses colegiales.

Circunstancias de la vida además, hacen que la historia que aquí se relata a modo de crónica fuesen vividos muy de cerca durante una década desde dos posiciones, desde la experiencia profesional en la promoción pública de vivienda -antes llamada social- y desde la participación en la junta de gobierno del Colegio de Arquitectos de Murcia, presidida primero con Jesús Carballal y posteriormente tras fallecimiento de éste, con Francisco Camino.

Colegio de Arquitectos, que de ser conocido en tiempo atrás como una mera oficina de ingresos por visado de proyectos ajena a los problemas sociales, pasaría en esa época a querer ser participante activo de lo que en torno a la ciudad se generaba y de como para garantizar la libre competencia y ética profesional, pone en marcha actuaciones que pondrían de manifiesto la conducta poco edificante -aunque si edificable- de ciertos arquitectos y a denunciar públicamente los abusos que del Urbanismo se estaba realizando.

Y todo ello, hasta las elecciones colegiales del año 2010, cuando la nueva dirección colegial tras desestimar asuntos, denuncias o acuerdos anteriormente adoptados, inicia un rápido proceso de cambio estatutario en relación a la permisividad colegial frente a las incompatibilidades profesionales.

Todo lo dicho se relaciona en esta breve historia que por su carácter de “público” a continuación se relata en torno al proceso de modificación urbanística para privatizar un barrio que se entiende público por definición, el de la Paz en Murcia. Historia basada en la recopilación cronológica de noticias y artículos publicados en los periódicos regionales, *La Verdad*, *La Opinión* (en adelante *L.V.* y *L.O.*) *y otros*, con comentarios, fotos, datos y hechos durante una década (ya) contados.

ANTECEDENTES DEL BARRIO LA PAZ.

Tras la guerra civil y como consecuencia del apoyo ideológico a la familia, surge en España la vivienda como receptáculo de las esencias espirituales del hombre creándose, en el año 1939, el Instituto Nacional de la Vivienda (I.N.V.) como organismo estatal responsable de una *nueva política, la de vivienda*, con la misión de "fomentar y regular la construcción de vivienda protegida". Asimismo, dependiente de dicho Instituto nace la Organización Sindical del Hogar y de Arquitectura, creada por la Delegación Nacional de Sindicatos de F.E.T. y de las J.O.N.S., como entidad colaboradora y con la función de servir de enlace entre el recién creado I.N.V. y la población, a través de la amplia red sindical existente.

Surge con ello, a nivel nacional, la planificación de las llamadas viviendas protegidas y bonificables a través de los programas, todavía llamados Planes Nacionales de Vivienda. El primero de estos, durante el decenio 1944-1954, no alcanza los objetivos esperados por la falta de coordinación entre la política de vivienda planteada y la escasa planificación económica nacional existente motivada por el escaso poder adquisitivo de la demanda en esos primeros años de posguerra, mas inclinada hacia las viviendas de alquiler que hacia su compra.

El posterior Plan Nacional de Vivienda 1955-1960 marcará el objetivo de construir 550.000 viviendas, planificando actuaciones en función del crecimiento vegetativo de la población y del fuerte empuje migratorio existente, bajo el lema de "*convirtamos a cada operario en un propietario*"

Es en esta ultima etapa, cuando con las primeras legislaciones reguladoras de estas viviendas protegidas, surgen las llamadas viviendas "*de tipo social*" (Decreto-Ley del 14.05.54), las de "*renta limitada*" (Ley de 1954 y Decreto del 24.06.1955) y las "*subvencionadas*" (Ley de 1957 y Decreto del 22.11.57).

Sin embargo, es con las viviendas de renta limitada, donde se produce un cambio radical en la política de vivienda en España, que al recoger la experiencia de los anteriores sistemas de viviendas protegidas los deroga y arbitra

(1) La experiencia americana de la posguerra inspiró aquí el impulso hacia la búsqueda de un modelo para el fomento del sector de la construcción basado en la concesión de ayudas públicas para el acceso a la compra de vivienda. Este tipo de ayudas propiciaría la destrucción del mercado de alquiler de la vivienda y que esta se convirtiese en la canalizadora del ahorro familiar (sin necesitarla para vivir, gracias a ella podían comprarla) favoreciendo con ello a la industria de la construcción, a la banca, a los propietarios de suelo y estableciendo lo que conocemos como la política de vivienda, la política "con la" vivienda como motor de desarrollo económico.

una serie de ayudas económicas y fiscales a la promoción para favorecer la mayor participación de la iniciativa privada en la construcción de este tipo de viviendas.

Esas viviendas de renta limitada, según sus características técnicas y los posibles beneficios concedidos, se clasificaban en dos grupos: primero y segundo. La diferencia entre ambos eran la posibilidad de gozar o no de beneficios directos. A su vez, las viviendas del grupo segundo, llamadas "*subvencionadas*", eran aquellas que como su propio nombre indica, gozaban de auxilios o subvenciones públicas.

Ese segundo Plan Nacional señalado marcó sus objetivos para un plazo de cinco años. La localización prioritaria de sus actuaciones se centra en provincias donde se suponía mayor atracción demográfica, migratoria o industrial y en zonas o polígonos declarados de interés social, intentando con ello erradicar el chabolismo y favoreciendo la adquisición y urbanización de terrenos por los Organismos públicos competentes para la posterior construcción de *viviendas de carácter público.*

Los terrenos.

Pues bien, llegado a este punto nos encontramos en la génesis del actual Polígono de viviendas del Barrio de La Paz de Murcia puesto que fruto de esa política favorecida con la aprobación de la Ley del Suelo de 1956 – auténtico cimiento del sistema urbanístico español- y al amparo del Decreto 655/1961, de 6 de Abril, el Ministerio de la Vivienda autoriza al I.N.V. para la construcción, por interés social, en la capital de Murcia de 1.500 viviendas de tipo social y renta limitada.

Para ello, se adquieren por titulo de *expropiación forzosa*, unos terrenos -*fincas núms. 1420 y 4557*- con una extensión superficial aproximada de 140.000 m2 sitos en la zona Este de Murcia entre, el acceso desde Alicante y el denominado

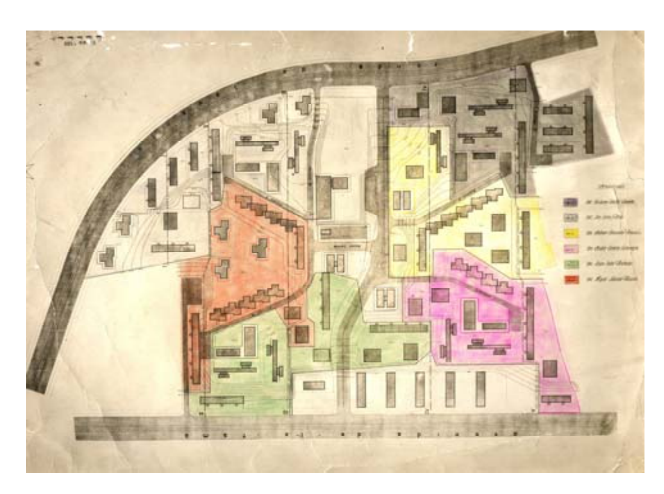
Barrio de Vista-Bella, según consta en la escritura de declaración de obra nueva, división material, segregación y constitución de régimen de propiedad horizontal, suscrita en julio de 1978 ante D. Lamberto García Atance, Notario de Madrid, como sustituto y para el protocolo de D. Ramón Arias Chantres que con núm. 644 se haya inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 1 de Murcia.

Sobre la totalidad de los terrenos, el I.N.V. segrega la finca adquirida, en ocho parcelas edificables donde con cargo a sus presupuestos realiza la construcción del grupo de viviendas de protección publica denominado "La Paz" que, conforme expedientes MU-30-CD/61 y MU-228-CD/67, comprende un

total de 1642 viviendas (promovidas en dos fases, de 1.502 y 140 viviendas, respectivamente) junto con un centro parroquial, un supermercado, 22 locales comerciales y la urbanización del grupo.

La urbanización.

Las dos fases de viviendas promovidas se agrupan en un total de 62 bloques que *con su sola ocupación superficial se inscriben de forma individual como nuevas fincas* sobre las que se realizará la división en régimen de propiedad horizontal de las viviendas resultantes.



El resto de la finca no edificada, con más de 110.000m2, queda definido como la Urbanización del Grupo, integrada por viales, zonas de aparcamiento, aceras, servicios de infraestructura, "espacios libres" y el parque denominado El Palmeral.

La descrita Urbanización, resto de la finca matriz no ocupada por los bloques construidos y *donde -según escritura de obra nueva y d.h.- se incluyen los espacios libres existentes*, se cede a efectos administrativos al Ayuntamiento de Murcia, mediante Actas de fecha 19/09/1966.

Los bienes cedidos, tienen naturaleza y destino de "*dominio y uso público*" según escritura de obra nueva inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia núm. 1, sección 3ª, libro 26, finca 2190.



FIRMADA LA CESION AL AYUNTAMIENTO DE VIALES, ZONAS VERDES Y SERVICIOS DEL POLIGONO DE "LA PAZ"

Ha sido realizada por el Instituto Nacional de la Vivienda por un importe de casi 20 millones

En el despacho oficial de don Nicolás de las Peñas y de la Peña, gobernador civil y jefe provincial del Movimiento, se ha llevado a efecto la firma del acta de cesión gratuita al Ayuntamiento de Murcia, de viales, zonas verdes y red de servicios, del grupo "La Paz", de 1.502 viviendas construido en esta capital, propiedad del Instituto Nacional de la Vivienda.

El importe de los servicios cedidos, asciende a la cantidad de 19.806.850'78 pesetas, haciéndose cargo de ellos el Ayuntamiento, mediante su cuidado y conservación.

El acta de cesión fue suscrita por don Miguel Caballero Sánchez, alcalde de la capital y don Gerónimo Torres de Parada, delegado provincial del Ministerio de la Vivienda, en representación del Instituto Nacional de la Vivienda.

Publicación en La Verdad 1966

En un Acta posterior, de fecha 02/03/1973, formalizado entre el Delegado Provincial del Ministerio de la Vivienda en Murcia D. Arturo Romera Ramos y el Ayuntamiento de Murcia, a través de su Alcalde D. Clemente García Gar-

cía, también se cederá al Ayuntamiento la finca “El Palmeral” con el compromiso municipal de destinarla a parque público, incorporándose así a la urbanización antes cedida.

El proyecto.

En la zona donde se ubica el actual Barrio de La Paz, estuvo situado el primer cementerio extramuros de la ciudad de Murcia y que construido en 1.796 fue utilizado hasta el primer tercio del siglo XX. Conocido como Puerta de Orihuela, representaba el extremo oriental del principal eje vial de la Murcia islámica.

En el año 1949, el Plan de Reformas y Ensanche (más conocido como plan de Blein), recogiendo las ideas de su antecesor en el “Plano de Reforma, Ensanche y Saneamiento de la ciudad de Murcia” del arquitecto Cesar Cort al proponer la

zonificación dentro de la urbe, amplia el ámbito de actuación de esta hacía el Noroeste, planteando un sistema de grandes rondas de circunvalación y la primera propuesta de ordenación de la ciudad en barrios, calificando el denominado barrio de Vistabella como “Residencial Normal de Bloques” con una ordenación en bloque abierto, de tres y cuatro plantas de altura.

Tras la aprobación de la Ley del Suelo de 1956 y favorecido por el nuevo Plan de Ordenación de Murcia que posibilitaba las expropiaciones realizadas, el Ministerio de la Vivienda a través de la Obra Sindical del Hogar inicia diversos proyectos de construcción de polígonos de vivienda social en Murcia, entre otros el del Polígono de La Paz.

La ordenación planteada por los arquitectos autores del proyecto de La Paz, V. Valls Abad, V. Bernal Beltrí y A. Cantalejo Marqués, parte de la aplicación estricta de las normas al respecto dictadas por la Jefatura Nacional de la citada Obra Sindical.

El criterio de diseño, surge consecuencia de su implantación como trozo de ciudad carente de relación urbana que, sobre la base de la idea de barrio independiente de Cesar Cort, debe ser autosuficiente. Sobre el terreno a urbanizar -*unidad de barrio*- una vez deducido el sistema de viales, el resto lo divide conforme estándares en cuatro *unidades vecinales* y un *Centro social*.

Las unidades vecinales se definen con futuros equipamientos (comerciales, guarderías,..) distribuidos de manera homogénea en torno al centro del barrio -centro social- que las engloba de forma que puedan establecerse en él las futuras relaciones que favorezcan la identidad propia de los ciudadanos del barrio.

A menor escala las unidades vecinales, mediante la disposición de los bloques de edificios, crearan espacios libres de menor entidad segregando los usos rodados de los peatonales pretendiendo con ello trasladar el concepto de ciudad a pequeños territorios o unidades funcionales autosuficientes sobre una base común: *el espacio público.*

Las unidades vecinales proyectadas quedan definidas por su núcleo fundamental de edificios como elementos ordenadores del Polígono formando espacios abiertos en los que posteriormente se piensa proyectar otros centros sociales secundarios para cada unidad vecinal constituidos por un centro comercial, con cuatro tiendas de uso diario y un amplio local para garaje de motos y bicicletas, y un pequeño apoyo escolar, formado por dos grados y una guardería infantil.

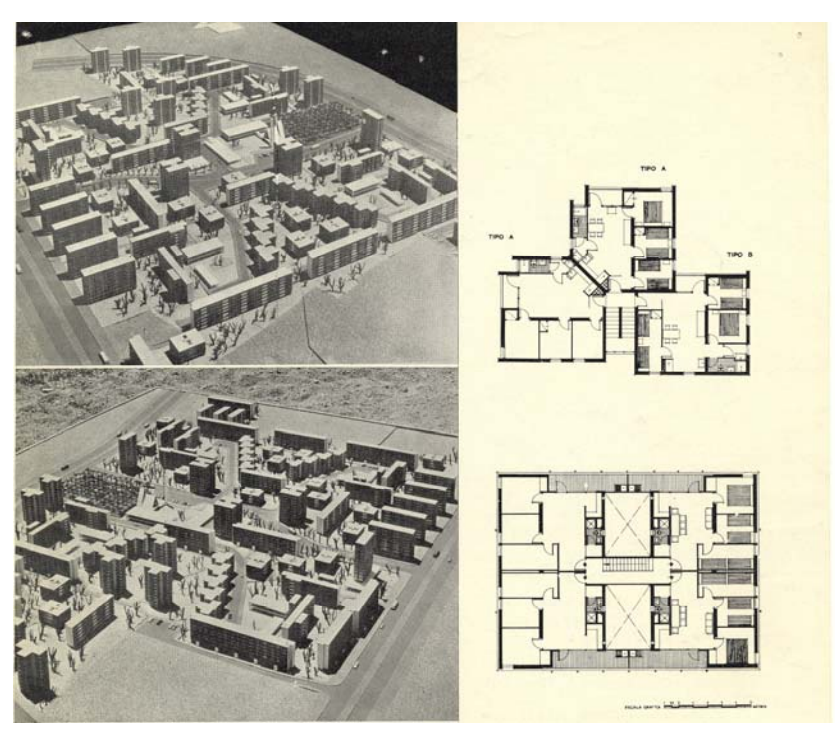
El Centro social de la unidad de barrio está formado por una gran plaza donde se proyecta, un Centro comercial a razón de 0,50 m2 por vivienda, con un total de 1020 m2., y un Grupo escolar, con capilla aneja, de 15 grados. Junto a dicha plaza y en su lado E. se prevé el futuro emplazamiento de un parque como zona de expansión, aprovechando para ello la vegetación existente en la finca colindante denominada El Palmeral, que finalmente también sería expropiada con 10.515 m2.

El proyecto propone como sistema de viario, una vía principal que atraviesa el Polígono (dirección E-O) y que junto a los viales perimetrales existentes (Avenida de la Fama y Ronda de Levante) permite que este quede dividido en dos zonas adyacentes, sensiblemente iguales donde se proyectan 693 y 809 viviendas sociales respectivamente. De dicha vía transversal partirán otras secundarias que unirán cada unidad vecinal con el Centro social de la unidad de barrio.

Todos los edificios ocupan 22.000 m2 de la superficie total del polígono e incluyen junto a la superficie ocupada por las viviendas los edificios de uso social (4 locales comerciales, 2 para supermercado y un Centro parroquial).

Con alturas de 3, 5, 6 y 10 plantas, agrupan las *dos fases de 1.502 y 140 viviendas con una edificabilidad total construida de 87.000 m2 y 14.000 m2 respectivamente.*

El proyecto de *la primera fase, de 1.502 viviendas* de tipo social, plantea cinco tipos de viviendas (B, A, C, D5 y D6) para programas de comedor-estar con nicho de cocina, 3 dormitorios, aseo y solana, con una superficie construida de 54 m2. La altura máxima en los edificios con viviendas tipos A y D6, de seis plantas, no excede de 14m al objeto de evitar la instalación de ascensor.



Maqueta del proyecto- Bloques tipo B y C.

Los 56 bloques de viviendas proyectados en esta primera fase ocupan una extensión superficial de 19.000 m2 y se distribuyen en un total de 125 edificios o portales

El proyecto de la *segunda fase*, que contempla la ejecución de *otras 140 viviendas* distribuidas en siete torres con 10 plantas cada una. En el sistema constructivo general empleado utiliza como novedad bloques de hormigón ligero en muros de carga y cerramientos, y pilotaje en la cimentación por la naturaleza del subsuelo y forjados sanitarios.

El régimen de las viviendas.

El régimen general legal de *protección* de este tipo de viviendas al referirlo al sistema de "renta limitada" conforme Artículo 96 del Reglamento de 24 de junio de 1955 de aplicación, estaría establecido en una duración de 20 años, contados desde la calificación definitiva de las viviendas, salvo que sobre dichas viviendas hubieran recibido auxilios o subvenciones económicas directas en cuyo caso y conforme Ley de 15 de julio de 1954, dicho plazo en cuanto a las posteriores ventas y alquileres de las casas se extendería hasta el periodo de amortización de las referidas subvenciones.

En el caso de las 1.502 viviendas (1ª fase) del hoy llamado "Polígono de La Paz de Murcia" los contratos formalizados en 1965 y correspondientes al expediente administrativo MU-30-CD/61, las definen como *subvencionadas* (grupo segundo de renta limitada y tipo social) y *con un periodo de amorti-*

zación (que determina la duración del régimen de protección) de 50 años. Según *cláusula 7ª* del contrato, durante el periodo de amortización de la vivienda, el beneficiario no puede arrendarla, cederla o traspasarla en todo o en parte.

El régimen fijado en los contratos de esas 1502 viviendas fue el denominado "*acceso diferido a la propiedad*", sistema híbrido entre el arrendamiento y la compraventa de frecuente aplicación en la política de vivienda de la época y cuya regulación legal se encuentra en el Decreto 2114/68. En ella, el adjudicatario recibe la posesión de la casa, pagando por ella un porcentaje de alquiler, conservando el promotor la propiedad hasta una vez pagadas las cuotas de amortización fijadas, lo que es distinto de un contrato de compraventa con precio aplazado.



Foto aérea de Murcia 1970-

Las transferencias del Estado.

La promulgación de la Constitución Española y la aparición de las Autonomías, provocó una profunda transformación del modelo centralizado de política de vivienda con el traslado al marco autonómico del "derecho" de toda persona y su familia a una vivienda en un escenario considerado como la era dorada de dicha *política como fuente de financiación para entidades bancarias* y el comienzo del primer boom inmobiliario con la generación de los nuevos Planes Generales.

Realizadas las transferencias en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma de Murcia, se traspasa con ello todo el parque de vivienda protegida, social, subvencionada, etc., promovida por el Estado pero pendientes en su mayoría de amortización y de formalización de escrituras.

El Real Decreto 1546/1984, de 1 de agosto, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Murcia en materia de patrimonio arquitectónico, control de edificación y vivienda, establecía como bienes, derechos y obligaciones a traspasar, en su Anexo I, la titularidad con todos sus derechos y obligaciones sobre las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias, de propiedad del IPPV, sitos en el territorio de Comunidad Autónoma donde se incluyen las 1.502 viviendas de La Paz - Expediente MU-30-CD/61.

Conforme Acta de *transferencia posterior*, de fecha 25 de mayo de 1990, se traspasa el expediente de cesión de viales, zonas verdes y red de servicio del Polígono Vistabella o La Paz, realizado al Ayuntamiento de Murcia – Expte.: MU-30-CD/71 (422T.S.).

De ese modo para el citado grupo, conforme Real Decreto 1546/1984 a la Comunidad Autónoma de Murcia *sólo se traspasan las viviendas y locales con las superficies de solar ocupada por estos.* El resto de los terrenos (de dominio y uso público), como urbanización del grupo, fueron cedidos “a efectos administrativos” al Ayuntamiento.

El estado físico de las viviendas.

La mayoría de este tipo de viviendas transferidas se encontraba en régimen de acceso diferido y/o compraventa. En ellas, motivado por una carencia de medios adecuados al hasta entonces control general centralizado, existía un muy elevado índice de ocupaciones ilegales y de morosidad de pagos. Se carecía en muchos casos de la documentación acreditativa de la titularidad de la vivienda transferida, de las escrituras de cesión y obra nueva, así como de la falta de regularización generalizada del nuevo parque asumido.

El estado físico de este parque transferido, grupo a grupo, era muy deficiente debido a una falta absoluta de mantenimiento generando promociones en fuertes situaciones de marginalidad y precariedad, auténticos guetos que han supuesto fuertes inversiones públicas regionales en obras de reparación de las viviendas y sus elementos comunes (saneamiento, cubiertas,..).

Como consecuencia del estado de abandono del barrio de La Paz de Murcia, en 1999, el entonces Grupo Parlamentario Mixto presenta ante la Asamblea Regional una Moción sobre la necesidad de realizar una actuación para mejorar la calidad de vida del barrio que ha dejado de ser barriada de Murcia y donde su población se encuentra entre los estratos socioeconómicos más bajos de la ciudad con un importante colectivo de población gitana que precisa de recursos educativos, laborales, socioculturales y otros, con el fin de reducir el volumen de actividades insalubres, como la venta de droga, alteración ciudadana, ausencia de escolaridad, etc.



Las viviendas, presentaban las siguientes constantes: hacinamiento, en 40 m2 llegan a vivir hasta 10 personas; pésimo estado de las instalaciones interiores, inservibles en muchos casos, peligrosas en su uso y fuera de toda normativa; acabados destrozados, carpinterías que no cierran, cristales rotos o incluso inexistentes.

También es constante la precariedad con la que habitan las viviendas, al ser ocupantes ilegales sin ningún título que les ampare. Además los edificios, después de treinta años de una nula actuación de mantenimiento, presentan sus fachadas y entornos fuertemente deteriorados, ocupando espacios comunes e inclusive público con coberturas de chapa para tendederos, trasteros o porches para subsanar la avidez del espacio útil interior.

La necesidad de actuar en el barrio.

La primera intención de actuación conocida sobre el barrio es la realizada con fecha 1983, por el Ayuntamiento de Murcia y al final del mandato como alcalde de Antonio Bódalo Santoyo, se plantean una serie de posibles proyectos de mejora de espacios urbanos en diferentes zonas de la ciudad, entre ellos la "Remodelación de la Avenida de La Fama y Barrio de La Paz "según propuesta del arquitecto Enrique Carbonell

La propuesta junto a otras presentadas (entorno del Teatro Romea, el jardín de la Pólvora, el entorno de la estación del Carmen, la Plaza Mayor,....) realizadas para otros puntos de la ciudad formarían parte de la exposición denominada "*Y de nuevo Murcia*" que como legado de la Corporación plantearía

ya la necesidad de realizar una política urbanística encaminada no sólo a hacer más ciudad, de forma racional y ordenada, sino a mejorar los elementos de que ya dispone, según palabras del entonces Tte. Alcalde de Urbanismo, Juan Enrique Serrano.

Sin embargo no será hasta años más tarde, en noviembre de 2000, cuando reconocida la necesidad de realizar la rehabilitación del barrio de La Paz, se formaliza por interés público un Convenio de colaboración *(BORM nº59/ 12.03. 01)* entre el recién creado Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia -IVS- organismo autónomo dependiente de la Comunidad Autónoma que gestiona el grupo dentro de su parque de vivienda pública, a través de su presidente y Consejero de Obras Públicas D. José Pablo Ruiz Abellán y el Ayuntamiento de Murcia, a través de su alcalde D. Miguel Ángel Cámara Botía, por importe de 120 millones de ptas., con cargo a los presupuestos de ambas administraciones, para iniciar obras de rehabilitación en los bloques mas deteriorados según informe del grupo Caritas Parroquial del Polígono: Bloques A3, A4, B9, B10 y B11 pertenecientes a la 1ª fase del grupo de 1502 viviendas del Polígono de La Paz.

La actuación se plantea como un primer plan de choque integral contra la marginalidad existente en el barrio, uno de los puntos más calientes de la ciudad en cuanto a venta de droga, falta de escolarización y delincuencia, conscientes de que para atajar los problemas de marginación existentes es necesario solucionar antes las deficiencias que padecen muchos de sus vecinos. Para ello se plantea rehabilitar las fachadas y elementos comunes de los bloques más conflictivos, regulando la ocupación de las viviendas donde sus vecinos tendrán que acreditar ser merecedores de una vivienda social o demostrar que son los legítimos adjudicatarios

Finalizadas las obras, contratadas a través de la empresa mixta municipal *"Urbanizadora Municipal S.A. -URBAMUSA-* y continuando los problemas en el resto de bloques del barrio, en mayo de 2001, inspectores de Sanidad realizan una inspección en seis de los bloques de La Paz destapando condiciones infrahumanas de vida. Unas 90 familias viven entre arañas, mosquitos, ratas, cucarachas, heces y orines en pleno centro de Murcia. Muchos de los inmuebles los sótanos inundados con sus aguas fecales por roturas de la red de desagüe de saneamiento, con riesgo de desbordamiento hacia los portales y a escasos centímetros de la red de agua potable. La humedad trepa como la hiedra por las paredes de las casas de planta baja llegando en algunos casos a alcanzar los cables eléctricos, lo que supone un riesgo para la integridad física de los ocupantes de las viviendas. *(L.V./17.05.01).*

Ante esa situación el entonces Gerente del Instituto de Vivienda y Suelo -Navarro Quílez- mantiene una reunión con los vecinos de La Paz para anunciar la reparación de la red saneamiento en los bloques afectados con una propuesta de pago que será distinta en función de que esté o no la casa adju-

dicada pudiendo alcanzar hasta 80.000 ptas., por vivienda. Para ello, los vecinos en situación irregular se verán obligados a su regularización o enfrentarse a una orden de desahucio. Pese a ello, finalmente para evitar que dichas humedades provoquen daños estructurales en la cimentación de los bloques y tras morir electrocutado un fontanero que trabajaba en la reparación de una tubería en el sótano del bloque A7, el IVS realiza a su costa la renovación de la red por un importe de algo más de 2 millones de ptas. por bloque a través de la empresa municipal *Aguas de Murcia S.A.* *(L.O/03.11.01)*

Con ese panorama, generalizado en el parque transferido de viviendas públicas, de ocupación ilegal con la consiguiente falta de mantenimiento y visto el gasto público que anualmente representaban las reparaciones, la Comunidad Autónoma establece la posibilidad de regularizar la situación en que se encuentran los ocupantes que han accedido de forma irregular a las viviendas públicas con la publicación y aplicación de Decreto74/1997, de 4 de diciembre. (BORM/20.12.97), de regularización de las situaciones de ocupación de las mismas como primer paso al control y mantenimiento de éstas.

La regularización de la ocupación de las viviendas.

Al amparo de dicha norma así como del Decreto del 38/1985, de 3 de mayo, por el se establece la Comisión Permanente de la Regional de Vivienda y la normativa regional de adjudicación de las viviendas públicas, *en el año 2001 (BORM/14.06.2001) se inicia la regularización de la situaciones de ocupación* de las viviendas del Polígono de la Paz, a través de sucesivas ordenes para los diferentes bloques publicadas.

Los *requisitos* para acceder a ser beneficiario de dicha regularización junto con un *informe social favorable de los respectivos ayuntamientos*, son: Tener unos *ingresos familiares inferiores a 1,8 el S.M.I*; Ocupación efectiva de la vivienda; *Carecer de otra vivienda*, y disponer de la cesión del adjudicatario.

Con ello, cumpliendo condiciones del Decreto *se llega a legalizar la situación de ocupación de los que carentes de vivienda hayan accedido a ésta "directamente" sin título jurídico bastante.* Se permite también, la amortización de cantidades pendientes de pago y la venta de viviendas a los adjudicatarios manteniéndose el precio original de ésta pero incrementado en un 2 por 100 por cada año transcurrido desde la primera adjudicación, con deducción en su caso de las posibles cuotas ya satisfechas.

Esta *opción de compra, sin repercusión en ella del suelo*, posibilita la transmisión de las viviendas ocupadas en el Polígono de La Paz por un precio de compra inferior a dos mil euros, entendiendo con ello la Administración liberada de la gestión y mantenimiento de las mismas.

Sin embargo, *las nuevas escrituras de compraventa*, que no acreditan las referencias catastrales *a petición de las partes*, advierten que *se prescinden ellas de cumplimentar sobre la existencia de posibles cargas, gravámenes o limitaciones aplicables*, incluidas las que afecten a las viviendas de protección pública, conforme dispone el artículo 175.1) de modificación del Reglamento Notarial según Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre *(BOE/06.02.1993)*.

Pese a que la referencia catastral proporciona una mayor seguridad jurídica del bien inmueble, *la ausencia de esta y de las posibles cargas existentes favorecen que las nuevas escrituras públicas de enajenación de los inmuebles puedan no reflejar la verdadera situación registral existente* en el momento de su otorgamiento pues se aplica la excepcionalidad permitida en dicho R.D. que considera que dichos datos no son necesarios aportarlos cuando el disponente sea una Comunidad Autónoma, el Estado, una entidad local y, en general, cualquier entidad de Derecho Público.

Ha de señalarse al respecto, que la normativa estatal reguladora de la vivienda de promoción pública tiene naturaleza jurídica propia y unas características tales que hacen excepcional su *descalificación* y ésta, en su caso, conlleva devolver los auxilios y bonificaciones recibidas.

De otro lado, las viviendas así regularizadas, a régimen de venta, de antiguas viviendas de renta limitada a viviendas de promoción pública, pasaran sin embargo a estar sujetas a la normativa autonómica a través del Decreto 54/2002, de 8 de febrero, que regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda *(BORM/ 18.02.02)*, donde en su artículo 8 se establece la *limitación de 5 años, desde la regularización y formalización de la nueva escritura para poder transferir la vivienda*. Así mismo, el “nuevo adjudicatario” queda subrogado en las obligaciones del adjudicatario inicial según se establece el citado Decreto de regularización.

Del total de *1.502 viviendas, en régimen inicial de acceso diferido correspondientes a la primera fase del Polígono de la Paz*, puede estimarse en un 50 por 100 las viviendas desde entonces regularizadas a través de sucesivas ordenes publicadas durante el período 2001-04, quedando todavía gran parte de viviendas todavía *inscritas a nombre del Instituto Nacional de la Vivienda*, titularidad transferida posteriormente al Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia.

La Paz, un barrio vulnerable.

El análisis urbanístico de barrios vulnerables, referido al año 2006, publicado recientemente a través de la Secretaria del Estado de Vivienda del Minis-

terio de Fomento, define al Polígono de La Paz de Murcia como un *barrio vulnerable.*

Para ello, el concepto de vulnerabilidad urbanística empleado determinante de dicha calificación viene referido a la mayor potencialidad y elevada exposición de su población ante cualquier circunstancia de riesgo común. Esa situación de desventaja respecto a otros conlleva a ésta a una mayor percepción de inseguridad ante la amenaza, en los últimos años en aumento, del empeoramiento de sus condiciones de vida y de la falta ayudas respecto al resto de la población para subsanarlas.

El barrio, con una población absoluta estimada de 6.369 habitantes de la que el 66 por 100 se encuentra en edades de 15 a 64 años, presenta una *tasa de dependencia del 50, 71 por 100* y una tasa por envejecimiento demográfico reemplazada en gran parte por la inmigración, existiendo en esa fecha un *índice extranjería del 23,25 por 100* (no incluida población de la UE).

LOPEZ REJAS, LA TRAMA CONTADA Y EL COAMU.



A raíz de la preocupación expresada por la Asociación de Vecinos del Barrio de La Paz ante la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia, por el aumento del grado de deterioro urbano y social en el que se encuentra su barrio, en el verano de 2004, dicha Asociación presidida por D. Ignacio Tornel y el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia -COAMU- presidido por D. Jesús Carballal Fernández, formalizan un acuerdo por el que citado Colegio se compromete a organizar y convocar un concurso de ideas a nivel nacional, tendente a aportar soluciones arquitectónicas, urbanísticas y sociales ante la grave problemática que tiene planteado el barrio así como favorecer con ello su articulación en la ciudad, bajo el titulo "*La Paz es posible. El barrio que todavía puede ser ciudad*".

El COAMU desde la llegada en el año 2001 con Carballal de la nueva junta de Gobierno, año coincidente con la publicación de la nueva Ley de Suelo de la Región de Murcia, intenta entre sus objetivos abrir su colectivo a la sociedad de la que forma parte e implicarse como agentes sociales ante la administración en los problemas urbanos de la región, intentando con ello defender las buenas prácticas urbanísticas, la legalidad de sus procedimientos y la libre competencia entre los arquitectos. Todo ello le generará al Colegio el apoyo, simpatía y reconocimiento de gran parte de la sociedad, pero también el recelo y animadversión de parte de su colectivo que identifica dicha postura con tintes de confrontación política y partidista, negativa para la imagen de la profesión, e inclusive tachándola de interés mediático.

Esa nueva junta, que nace de una escisión de la anteriormente presidida por Juan Gómez Acosta, cuenta junto a Carballal con Francisco Camino Arias como vicedecano y la entrada de los arquitectos López Martínez, Artés Carril, Andrés Rodríguez, Mancilla Millón, Gómez Herrero, Castellá Molina y Es-

cámez Bordy, manteniéndose en la asesoría jurídica el letrado Martínez Escribano.

La convocatoria del concurso propuesto para La Paz, enlazaría con la realizada años atrás, también liderada por el COAMU, para la articulación de la ciudad con su río y haciendo una propuesta para toda la ciudad. La propuesta con un ejemplar proceso de participación espontánea es acogida favorablemente por gran parte de los profesionales de la región así como por la asociación de vecinos del barrio y ciudadanos de Murcia, provocando con ello gran cantidad de debates profesionales, mesas redondas, declaraciones públicas, etc.

Tras un periodo de reflexión pública con diversos equipos multidisciplinares de arquitectos, sociólogos, historiadores, ingenieros, economistas, asesores jurídicos, etc., y de entrevistas con los representantes vecinales, en el año 2005 el COAMU presenta públicamente el concurso junto con el calendario para la futura gestión de las propuestas ganadoras a fin de trasladar formalmente ante los poderes públicos posibles soluciones a los problemas urbanos y sociales existentes en ese trozo de la ciudad de Murcia.

A partir de entonces, arquitectos de toda España que visitan el barrio para preparar sus propuestas coinciden en varias ideas: que el polígono no está tan mal, es decir, que no hay que arrasarlo y partir de cero; destacan el interés social y la participación democrática que encierra la convocatoria del concurso confiando en la rehabilitación de La Paz como un hito urbanístico. *(L.V./09.03.06)*

La llegada de Rejas.-

En paralelo a la propuesta colegial, surge en los medios de comunicación la figura del empresario de la construcción José López Rejas, que plantea rehacer el citado Barrio de La Paz. *(L.V. /28.04.05).*

La propuesta surge, según se cita, a raíz de un reportaje publicado en la prensa, en verano de 2004, en el que el empresario junto al concejal de Urbanismo, Fernando Berberena, se ponía de manifiesto que la nueva configuración de la avenida Primero de Mayo de Murcia, con la construcción del túnel, dejaría la zona dividida en dos franjas, los bloques de viviendas viejas del polígono y una nueva zona dotacional donde el ayuntamiento pretende ubicar la llamada Ciudad del Conocimiento.

La propuesta que dice tener “elaborada” el grupo López Rejas, atractiva para los vecinos del barrio y que según su presidente Ignacio Tornel podría ser interesante, pretende transformar en un plazo de tres años el polígono con nuevos edificios construyendo un total de 4.000 nuevas viviendas, repartidas

en bloques de 6 y 8 pisos y cuatro *torres de 23 plantas*, de las que 1.500 viviendas *"serán gratis" para los actuales propietarios* a cambio de las que ahora tienen, duplicando su superficie, mediante un contrato de permuta de vivienda sin coste adicional y sin necesidad de realojo. El resto con otras 2.500 se pondrían en venta y junto con la explotación de dos aparcamientos de uso público dice, servirán para cubrir los costes totales de la actuación que valora en 300 millones de euros *(L.O./29/05/05)*

José López Rejas que al igual que Samper también aparece ligado al negocio del fútbol -como vicepresidente del *Ciudad de Murcia C.F.*- es la cabeza visible de la cuarta generación familiar de la promotora murciana *"López Carrillo S.L."* y es en esos momentos presidente de la Asociación de Promotores de la Región de Murcia.

El impulso a la vivienda.-

Convertida la vivienda libre en un producto motor de la economía – Murcia es una de las comunidades con las viviendas libres mas caras- y para favorecer el cumplimento de los compromisos regionales ante el Ministerio de la Vivienda en materia de vivienda protegida -no atractiva, por tener prefijado el precio de venta máximo - y para no perder las subvenciones estatales establecidas, la administración regional decide impulsar una nueva línea de política de vivienda dirigida a los jóvenes con grandes beneficios fiscales.

Para ello, no viendo con buenos ojos la propuesta de los "minipisos" del gobierno central para abaratar el precio de la misma y ante la queja de los promotores del encarecimiento del precio del suelo libre en su repercusión en la construcción de la vivienda -50 por ciento del total- surgen los denominados Planes de Vivienda Joven, que durante los años 2002 a 2010 supondrán la adquisición de solares públicos a precios muy inferiores a los del mercado para la construcción de viviendas protegidas.

Planes que inspirados en los modelos valencianos, son impulsados desde la administración regional a través del IVS y posteriormente por la administración local a través de planes municipales destacando por sus resultados el promovido por el ayuntamiento de Murcia, con el apoyo de la Asociación de Promotores, a través de la concejalía de Vivienda presidida por Mª José Velasco García anteriormente responsable de la gestión del parque de viviendas del I.V.S. *(L.V./28.04.04).*

Con el fin de potenciar las ayudas a los jóvenes menores de 35 años, al igual que en otras partes de España, en el año 2003, se firma un Acuerdo entre la Comunidad Autónoma, Federación de Municipios de la Región de Murcia, Federación de Empresarios de la Construcción, Asociación de Promotores, Colegios Profesionales y entidades financieras, para facilitar a los jóvenes el

acceso en propiedad a una vivienda en las mejores condiciones de precio y calidad mediante una oferta de carácter extraordinario. Dicho acuerdo tiene entre otros objetivos, incrementar la oferta de suelo asequible para la promoción de este tipo de viviendas protegidas -se habla de 20.000 en cuatro años- y favorecer el patrimonio público de suelo, implicando a todas las administraciones con la participación del sector privado, argumentando con ello mejorar la calidad y transparencia del mercado.*(L.V./24.10.04).*

Fruto de esa política, en el año 2004 se constituye la mercantil *Nueva Vivienda Joven de Murcia* teniendo como socios mayoritarios a José López Rejas, en representación de *Septiembre 97 Promociones S.L.* y Ángel Gil Sevillano, en representación de *Summa Inversiones Inmobiliaria S.A.* de la entidad financiera *Caja Murcia*.

Junto a éstos, también formarán parte de la misma como Consejeros mancomunados otros destacados promotores miembros de la junta directiva de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la región de Murcia como, José García Caballero, en representación de *Garza Inmuebles S.A.* titular de la firma *Gran Hábitat de Valladolid S.L.* promotora del Parque Empresarial Oeste de Murcia; Fulgencio Belando Aragón, en representación de *Gudalza S.L.* , presidente de la Federación de Empresarios de la Construcción y titular de la firma *Guifersol S.L.*); Jesús Cuenca Lorca, que en representación de *Gestalmi S.L.*, será el Gerente de la Sociedad , y Joaquín Bascuñana García, como presidente del *I.V.S.* y Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transporte del gobierno regional, desde el año 2002 a 2007. *(L.V./21. 05.06)*

Constituida la citada Sociedad con el objetivo de “la compra de suelo, gestión urbanística, gestión de urbanizaciones y construcción de toda clase de viviendas protegidas y para jóvenes”, y pese a entenderse conforme informe previo de los Servicios Jurídicos de Presidencia, que la sociedad creada puede invadir las competencias de promoción pública que le son exclusivas al IVS, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma designa al propio Consejero de Obras Públicas y Presidente del IVS, como representante público de la Sociedad y le autoriza la suscripción de participaciones en la misma a través de la entidad financiera *Cajamurcia*.

Posteriores Planes de Vivienda Joven establecerán la posibilidad para otros ayuntamientos de, mediante Convenio, poner a disposición del IVS, la gestión de suelos pertenecientes a sus patrimonios así como parte de los obtenidos como fruto de cesiones de aprovechamiento urbanístico para destinarlos mediante enajenación pública a la construcción de viviendas de protección pública para jóvenes, enajenaciones que a veces también recaen en empresas vinculadas con la citada Sociedad

Con ello, ante la situación generalizada en todo el país, de bajos tipos de interés y con el aumento especulativo del precio de la vivienda, con subidas

anuales medias del 15 por 100, con una demanda natural fruto de la alta población generacional existente -el año 1975 es record de nacimientos- , se genera una demanda especulativa tal que favoreciendo un rápido aumento de la economía tirará del resto de sectores y supondrá una *fuente de ingresos extraordinarios para las administraciones* municipales. Es el inicio de la burbuja pública inmobiliaria.

En esa línea de animar a los jóvenes a darse prisa a hipotecarse -ahora o nunca-, también la citada Sociedad sería también adjudicataria en el año 2005 de unas parcelas municipales sitas en *Urbanización Altorreal* de Molina de Segura, inicialmente propiedad de la gestora de servicios públicos *Sercomosa*, sobre las que plantea promover 150 viviendas para jóvenes, conforme proyecto realizado por el arquitecto Jesús Zafra Serrano, presunto colaborador junto a otros de la firma *Peñalver Arquitectos S.L.* según publicaba la web de ésta *(L.V.18.10.05).*



ESTRENO. Bascuñana y Contreras, entre otros, atienden las explicaciones del proyecto. / J.C. / AGM

La venta de dichas parcelas supondrán al Ayuntamiento de Molina unos ingresos municipales extra que servirán también para financiar obras como la construcción del teatro municipal *Villa de Molina* y del centro social *Las Balsas* *(L.O./01.07.08)*

Dicha promoción, que tras su finalización presentaría graves problemas financieros consecuencia de daños por la aparición de fuertes patologías constructivas, es llevada a cabo a través de la sociedad *Summa Inversiones Inmobiliarias* por la empresa *Oici Mediterránea S.L.* que también realizará parte del nuevo complejo residencial previsto en el Portón de los Jerónimos junto a la Universidad Católica de Murcia *(www.oici.es).*

Así mismo por esa época, el todavía Consejero de Obras Públicas y Presidente del IVS, Joaquín Bascuñana, presentaría públicamente en su Consejería el proyecto también promovido por dicha Sociedad para la construcción del complejo *Residencial Carrascoy* con un total de 1.300 viviendas protegidas para jóvenes en terrenos, recalificados por el Ayuntamiento de Murcia, sitos en Sangonera la Verde y conforme proyecto también diseñado por Zafra +2AA. arquitectos. La citada promoción, transcurridos cinco años desde su presentación y pese a los avales, por importe de tres mil euros por vivienda depositados en su día como entrada por los interesados, sigue todavía hoy sin ver la luz por la falta de aprobación del Plan Parcial previo a la construcción de las casas así como por posibles temas financieros *(L.V./11.06.04)*

El enfrentamiento López Rejas-COAMU.-

En febrero de 2006, el promotor López Rejas a través del asesor jurídico del COAMU, Martínez Escribano, propondría a la junta de dicho Colegio un modelo de acuerdo para patrocinar el concurso de ideas convocado a cambio de poder incorporar *a su proyecto* las posibles ideas de los ganadores *(20minutosmu/17.03.06).*

Descartada por la junta colegial la propuesta presentada, el citado empresario tras decir públicamente haber barajado varias posibilidades para el encargo de su propuesta entre arquitectos de la talla de Norman Foster o Santiago Calatrava, elegirá a Ricardo Bofill para diseñar la rehabilitación de La Paz. *(L.V./27.01.06).*

Por su parte desde el COAMU continuaría la iniciativa del concurso colegial, avalado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España -CSCAE- pretendiendo ser una solución alternativa a la que lidera el promotor, solución a la que el decano del COAMU, Jesús Carballal, calificaría inclusive de grotesca aventura empresarial de un proyecto que pretende cambiar la faz de *un barrio desvinculándose de su ciudad.*

También desde el citado Consejo Superior, su presidente Hernández Pezzi, definiría el proyecto de Rejas como claramente expansivo, al aumentar en exceso la edificabilidad sin tener en cuenta su impacto urbano y ambiental, y aboga por un *proceso transparente* que parta, frente al pacto promotor-vecinos, de un consenso social donde entiende que el Ayuntamiento, que tiene la función de salvaguardar los intereses generales de *la ciudad, no puede renunciar a lo que entiende es su competencia a favor de un particular* a fin de *evitar "proyectos incomestibles" en términos legales y jurídicos.(L.V./09.03.06)*

A partir de entonces, los medios utilizaran en beneficio informativo como enfrentamiento, las ideas al respecto que lidera López Rejas y las que desde el colectivo de arquitectos se promueven.

Frente a la respuesta de apoyo al concurso colegial por asociaciones ciudadanas, partidos políticos, organizaciones profesionales, etc., se genera otra a favor del promotor, que entiende se trata de una relación contractual entre éste y unas familias propietarias de unas viviendas, viendo la actitud del Colegio tardía y equivocada frente a una solución formal que ya disponen de lo que entienden es lo principal, el promotor y, *si no hay harina no hay pan.*

El propio López Rejas también descalificaría públicamente la actitud de los representantes colegiales, como de absurda osadía producida por ignorancia, y se ofrece a explicar personalmente "su proyecto" a los arquitectos al igual

que, anuncia a todos los vecinos de La Paz, la próxima presentación del *proyecto que dice estar ya realizado.*

Revuelo en el COAMU: El recurso al PGOU y el caso Barraca.-

Al igual que sucediese ante la postura adoptada por el COAMU en contra de la propuesta municipal del proyecto adjudicado a la firma *La Generala S.A.* para la construcción y explotación de un parking subterráneo de cinco plantas en el jardín de San Esteban en Murcia por entenderse perjudicial para la mejor movilidad urbana de la ciudad y por ir en contra de las determinaciones del Plan del Casco Histórico, la actitud ante el tema de La Paz tampoco es compartida por parte de su colectivo que entienden supone un enfrentamiento más con la administración municipal que ve con buenos ojos la propuesta de Rejas.

Dicha actitud de desconfianza se afianza, por parte de dicho colectivo, una vez conocida la *presentación por parte del COAMU de un recurso contencioso administrativo* desde el punto de vista técnico y de legalidad urbanística la aprobación definitiva con el visto bueno de la Comunidad Autónoma de modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su adaptación a la Ley Regional del Suelo, donde se incluyen dos alegaciones presentadas por dos promotores cuyos proyectos se dicen fueron redactados por la familia de Joaquín Peñalver, jefe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia que sería investigado por el fiscal de TSJ.

El recurso sobre la propuesta de modificación del PGOU surgiría a raíz del análisis en su día realizado por la Comisión de Urbanismo del citado Colegio tras las quejas de colegiados, según su Decano, de ciertos "problemas" que se les presentan en el trámite de autorización de sus proyectos en el Servicio de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo *(Nueva Línea/31.01.06).*

Ello será la génesis del posterior contencioso presentado donde el COAMU tras ver indicios de posible ilegalidad, solicitaría la paralización cautelar de las obras entre las que se encuentran las de *Nueva Condomina*.

La citada ilegalidad radicaba en la modificación de artículos de la Ley del Suelo Regional de 24 de abril de 2001 mediante la aprobación posterior de la Ley 2/2002, de 10 mayo y de la Ley 2/2004, de 14 de mayo, que permite "legalizar" ciertas actuaciones, realizadas con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU de Murcia, relativas al aprovechamiento urbanístico otorgado a los sistemas generales.

Dicha potestad, suponía la cobertura legal a una serie de reclasificaciones realizadas sobre mas de 20 millones de m² de suelos forestales comprados a

precios ridículos para, considerándolos como sistemas generales, poder generar con su traspaso un aprovechamiento urbanístico superior al inicialmente establecido permitiendo así la construcción en ciertos proyectos de un mayor número de viviendas.

Esa fórmula, bautizada como "*teletransporte*" y que posteriormente sería señalada ilegal por el Tribunal Supremo de Justicia permitió a ciertas promociones aumentar la edificabilidad inicial en desarrollos urbanísticos como el realizado vía convenio de *Nueva Condomina* o los proyectados en *Sucina, Gea y Truyol, El Valle* del campo de Murcia.

Así, según informaciones posteriormente publicadas, durante el período de gestación de la revisión del PGOU de Murcia, el grupo empresarial de J.L. Samper y J.M. Trujillo, *TRUSAM*, compraría a precio irrisorio unos terrenos rústicos -no urbanizables en el todavía vigente PGOU- donde tras sucesivas tramitaciones los terrenos fueron cambiando de uso, pasando de industrial al residencial y de una edificabilidad inicial de 0.09 m^2/m^2 a otra final de 0,67 m^2/m^2 tras la firma del Convenio para el desarrollo del Plan Parcial *Nueva Condomina* para construir un complejo comercial y de ocio, otro residencial, un parque empresarial y una ciudad deportiva con un nuevo campo de fútbol, hoteles y cuatro mil viviendas. *(El Mundo /13.01.06)*

Tras todo este proceso, pese a la querella interpuesta por la cooperativa *La Ladera*, antiguos propietarios de esos terrenos rústicos adquiridos por la sociedad, Samper "venderá" su proyecto social al alcalde Cámara y a su concejal de Deportes y, tras presentarlo a todos los grupos municipales con representación en el consistorio, en mayo de 2001 el pleno del ayuntamiento de Murcia aprobará, con todos los votos a favor de los grupos políticos municipales del PP y del PSOE, el Convenio Urbanístico propuesto por *Sports Management & Project*, sociedad de Samper encargada de su promoción, sobre una superficie final adquirida de 2 millones de m^2, con mas de 800 mil m^2 construidos, con una inversión prevista de 872 millones de euros y donde se construirá el nuevo estadio "municipal" de fútbol pero manteniendo el promotor su explotación por un período de 50 años.



La gestión del proyecto de Nueva Condomina, iniciará en Murcia la era de los convenios urbanísticos y provocará más tarde que el Jefe de Planeamiento

Urbanístico, Joaquín Peñalver sea investigado por su responsabilidad en la supervisión e información de estos.

La investigación en el caso Peñalver, llamada por la fiscalía "*caso Barraca*", se iniciará por presuntas irregularidades profesionales y urbanísticas cometidas entre los años 1999 y 2006, tras señalarse haber existido relación profesional entre éste y el estudio de arquitectura, *Peñalver Arquitectos y Asociados S.L.* así como con el Grupo López Rejas, socio en la mercantil *Nueva Vivienda Joven S.L.*, y la relación entre dicho grupo y Sandra de la Puente, mujer de Peñalver de la que se dice también trabajaría para el *Grupo Hispania S.L.* propiedad Trinitario Casanova, conocido empresario impulsor del controvertido proyecto urbanístico de *La Zerrichera* de Águilas que posteriormente también sería investigado en los juzgados provocando en el año 2006 el cese de Francisco Marqués al frente de la Consejería de Medio Ambiente y la imputación de otros altos cargos del gobierno regional.

Por esas fechas surge a nivel nacional la noticia de la presunta corrupción urbanística en el ayuntamiento de Murcia donde la empresa de arquitectura familiar del técnico municipal, que a nombre de su hermano Francisco Peñalver se dice, que mantiene entre sus clientes a grandes promotoras y constructoras de la región que se ha beneficiado con mas 1.200 millones de euros de la recalificación de terrenos forestales y que tramita la mayoría de los nuevos proyectos urbanísticos de la ciudad. Esto levanta las iras de parte de los arquitectos del municipio hasta el punto de ser investigado por presunta incompatibilidad por el COAMU (El País/17.03/06).

Entre dichos clientes según se podía ver en la página web de la empresa familiar citada, aparecerán firmas como *Polaris Word* -empresa patrocinadora de la televisión autonómica-, así como *Profusa,* inmobiliaria del grupo *Fuertes,* y otras como *Metrovacesa, José López Rejas, Latbus, Grupo López Carrillo, Urbis* y *Promociones Guifersol.*

A Joaquín Peñalver, que como consecuencia de los acontecimientos se vería obligado a pedir la excedencia, se le imputará una presunta vinculación empresarial con los propietarios de algunos complejos urbanísticos de la región como son *Hacienda Riquelme, Polaris Word, Roda Golf y Corvera Golf and Country*.

El caso Peñalver afectará por su publicación en los medios a López Rejas tras afirmarse, en relación a la investigación judicial de la actividad profesional que el arquitecto realiza a través del Colegio de Arquitectos junto a la presunta vinculación del promotor al estudio familiar Peñalver Arquitectos S.L. como posible autor entre otros del proyecto para el nuevo polígono de La Paz *(20minutos/03.05.06).*



Este caso, por el informe colegial al que tiene acceso la fiscalía, desatará "un terremoto" en el Colegio de Arquitectos coincidiendo con la marcha del asesor jurídico de la institución, Francisco Martínez Escribano. Entre los motivos del cese que se barajan del citado letrado estaría la falta de acuerdo con las decisiones al respecto del equipo de gobierno del Colegio de Arquitectos como el caso Peñalver, mientras otros destacan la salida del letrado debido a un posible conflicto de intereses derivado de su actuación profesional en recursos contenciosos interpuestos contra el Ayuntamiento en relación al plan parcial *Nueva Condomina* en base a un informe pericial realizado para la firma *Lo Navarro* por el arquitecto M. de La Villa *(L.O./04.05/06)*

Los citados recursos en defensa de sus intereses urbanísticos propios, planteaban un cúmulo de posibles ilegalidades e infracciones urbanísticas realizadas en la tramitación administrativa del plan parcial que les afectaba, así como la existencia de un desmesurado enriquecimiento provocado por el aprovechamiento urbanístico otorgado a *Nueva Condomina* respecto a lo aplicable según el PGOU vigente.

Motivados en la falta de acuerdo en las indemnizaciones establecidas por verse obligados por el Plan al traslado de la actividad agropecuaria de los terrenos afectados, los recursos serían sin embargo posteriormente retirados tras lograrse un acuerdo entre las partes de mejora de densidad edificatoria compensatoria una vez ratificado el informe por el aportado por los peritos judiciales designados, arquitectos García Herrero, Pardo Prefasi y Checa Andrés, donde se evidenciaba la ilegalidad demandada *(L.O./04.06.11).*

La retirada de la demanda, con el reconocimiento municipal añadido de una fuerte indemnización daría vía libre al Ayuntamiento de Murcia para, a través de la llamada "*Adaptación de la revisión de PGOU a la ley del Suelo*", introducir hasta mas de noventa "modificaciones" que legalizarán otras posibles irregularidades no sólo cometidas en el proceso de aprobación del plan parcial *Nueva Condomina* sino para otros terrenos colindantes tramitados con anterioridad, que darán viabilidad a los llamados "*Convenio Casino de Murcia*" o "*Convenio del Teatro Circo*"*(L.V./12.02.13).*

Las citadas modificaciones realizadas entre 2002 y 2004 tras la aprobación por la Comunidad Autónoma de la adaptación del PGOU a la Ley del Suelo, permitieron legalizar los sistemas generales aportados por ciertos proyectos urbanísticos a través del antes citado teletransporte, favoreciéndose así las contraprestaciones a realizar por el promotor al municipio en base a infrava-

loraciones de suelo que han supuesto unas fuertes pérdidas para las arcas públicas –estimadas en mas de 700 millones de euros- en beneficio de las empresas promotoras que veían así multiplicar el número de viviendas posibles en zonas que antes eran agrícolas o industriales *(L.V./22.08.06).*

Pese a las presuntas relaciones atribuidas al estudio de Peñalver con respecto al proyecto de La Paz, la prensa reconocerá el tesón, el esfuerzo y los medios que Rejas esta dedicando a sacar el proyecto de rehabilitación del polígono de La Paz. El promotor por su parte, afirmará que ha puesto a trabajar a su equipo técnico y jurídico para parar los pies a Carballal y Camino –decano y vicedecano, respectivamente del Colegio de Arquitectos- "*porque estoy harto de tanta falacia, tanta mentira y tanta pretendida confusión*" *(L.V./12.05.06).*

La censura interna en el COAMU.-

Ante la postura adoptada por la dirección de COAMU y como continuación de un escrito, dirigido en 2006, a todos los arquitectos colegiados y firmado por los antiguos decanos Mariano de la Villa y Francisco Marín Hernández junto a otros siete colegiados, donde se criticaba la gestión que está realizando la junta de gobierno presidida por Francisco Camino, en noviembre de ese mismo año y a petición de un total de cincuenta y seis colegiados se convoca una Asamblea Extraordinaria para censurar la actuación de la citada junta de gobierno.

Los citados colegiados solicitan que se retiren los recursos presentados contra la adaptación del Plan General de Murcia a la Ley del Suelo regional y contra La Paz, a fin de recuperar la colaboración con las administraciones públicas frente a lo que entienden ahora supone una política de confrontación que puede perjudicar las relaciones profesionales.

Así mismo, censuran las denuncias publicadas y realizadas contra la actuación profesional de ciertos arquitectos al servicio de ciertos ayuntamientos y solicitan la supresión de la incompatibilidad estatutaria establecida para familiares, colaboradores y asociados de los arquitectos que trabajan en la administración y comparten trabajos o estudios privados *(L.O./06.12.06).*

Durante la Asamblea, los convocantes critican también la politización de la dirección de la institución, calificándola de no independiente e inadecuada, poniendo como ejemplo el despliegue en su día de una pancarta en la fachada colegial, de "no" a la guerra de Irak.

Pese a todo, no existiendo norma alguna que pueda legitimar a la Asamblea para desapoderar a su junta de Gobierno del ejercicio de acciones que le son propias y exclusivas, tras votación nominal solicitada por los censurantes, la Asamblea rechazaría la solicitud para retirar los recursos interpuestos.

La prensa, haciéndose eco de lo acontecido llegará a publicar la noticia citando a parte de los arquitectos que censuran la gestión de la junta colegial, entre los que figuraban Sánchez Carrillo, hermano del constructor y ex concejal de Fomento del ayuntamiento de Murcia; Francisco Marín, ex decano del COAMU, redactor del proyecto *Lo Poyo*; Mariano de la Villa, ex decano del COAMU, conocido urbanista y perito interviniente en multitud de procesos judiciales y redactor del PGOU de San Javier; Ródenas Cañadas, subdirector general de Urbanismo, imputado en el caso *Zerrichera*; Luis Chamizo, autor del proyecto del parking de San Esteban a construir por *La Generala;* Pérez Albacete, autor del proyecto de viviendas de la cooperativa *Joven Futura*, así como Joaquín Peñalver, junto a otros miembros de su familia.

La citada publicación junto un posterior artículo denominado "*Los arquitectos del silencio*" redactado por el periodista A.M. en el diario *La Opinión*, provocaría lo que a partir de entonces se podría considerar como el inicio de una guerra interna colegial *(L.O./07.12.06).*

Las elecciones colegiales de 2007.-

Coincidentes con las elecciones municipales, en mayo de 2007, se convocan las elecciones para elegir al nuevo decano del Colegio de Arquitectos de Murcia así como el resto de su junta directiva. Celebradas las mismas, el hasta entonces responsable de la institución, Francisco Camino, que como Vicedecano ejercía las funciones de Decano tras el fallecimiento de Carballal, obtendría una amplia mayoría frente a la candidatura encabezada por Simón Ros Perán, que avalado por antiguos decanos, proponía una alternativa para la dirección del Colegio en la línea de los argumentos utilizados en la moción de censura planteada meses atrás a Camino por un grupo de colegiados.

Autodefinidos como "arquitectos en la sociedad", la candidatura está encabezada por el arquitecto Simón Ros Perán, conocido arquitecto lorquino al que se relacionaba profesionalmente con el promotor Eusebio Abellán, miembro de la junta directiva de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Región de Murcia. *(Murcia confidencial/19.05.07).*

Junto a Ros se presentaban los también arquitectos Clemente García, Pérez Zulueta, Chica Uribe, Ruipérez García, Martín Tebar, Abellán Alemán y Roche Jiménez. En su candidatura, los citados arquitectos manifiestan que frente a lo que entienden como actitud crítica e inclusive de enfrentamiento político de la actual Junta, abogan por una alternancia mas sosegada, capaz de lavar los trapos sucios en casa con transparencia, imparcialidad e independencia política de cara a garantizar el prestigio y la credibilidad profesional necesarias *(Murcia confidencial/19.05.07).*

Celebradas las elecciones, y tras una altísima participación colegial, Camino revalida su puesto como Decano, junto a los arquitectos Díaz Guillén, Valverde Alarcón, López Martínez, Clavel Rojo, Amorós Martínez y las arquitectas Martínez Cuevas, Muñoz Mora y Fullana Fuentes.

Recién tomada posesión la nueva junta colegial, el promotor López Rejas en representación de su mercantil que ya había anunciado tomar acciones legales contra el COAMU, presenta el 5 de junio requerimiento notarial por la noticia publicada en prensa que se citaba la existencia de un informe elaborado por el citado Colegio, relativo a la actividad desarrollada por el arquitecto Joaquín Peñalver Motas y en donde se le relaciona con el estudio familiar Peñalver Arquitectos S.L., como autor del proyecto inicial a realizar para el polígono de La Paz antes de que la apertura de un expediente colegial al citado arquitecto hiciera que el proyecto pasara a manos del arquitecto catalán Ricardo Bofill *(20minutos/03.05/06).*

La guerra interna colegial iniciada tras el fallecimiento de Carballal, continuará años mas tarde, inclusive una vez recuperada la actual dirección colegial por el nuevo decano García Herrero. En ese sentido se intenta descalificar la anterior gestión realizada por Camino, al que no perdonando no haber adelantado las elecciones tras la muerte de su antecesor, llegan a acusarlo de ciertas irregularidades llegando a proponer su inhabilitación colegial.

RESPUESTAS AL CONCURSO DE IDEAS.

En marzo del año 2006 y en el Auditorio de Murcia, al más puro estilo americano como de entrega de los premios Oscar, el promotor López Rejas reaparece acompañado de un nuevo actor el arquitecto Ricardo Bofill. La nueva pareja presenta ante los vecinos de La Paz imágenes del nuevo barrio proyectado, mostrando cómo serán las nuevas viviendas. De bloques actuales de hasta 6 plantas, proponen nuevos bloques de hasta 29 plantas, con amplias zonas verdes y donde finalmente el número de viviendas se reduce de 4.000 a 2.995 bajando el margen de beneficio, dice del 66 al 52 por ciento *(L.V./29.03.06)*

En dicha gala, el promotor llegará a comunicar a la audiencia el próximo inicio de la actuación de la rehabilitación del barrio con la *demolición, en breve, del colegio público existente en el barrio*, según dice tras conversaciones mantenidas con la Consejería de Educación al respecto.

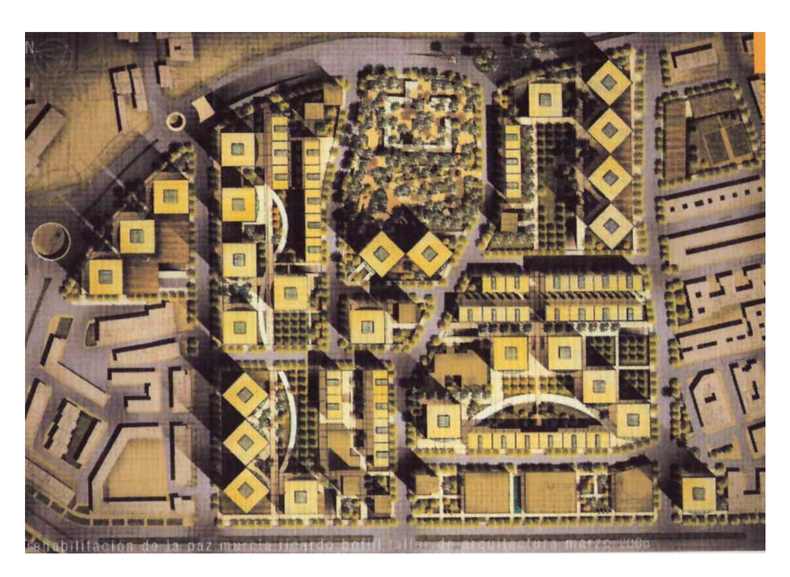
La expectación creada con la presentación mediática realizada acapara los medios, provocando inclusive debates televisivos entre el promotor José López Rejas junto al arquitecto catalán Ricardo Bofill y los representantes colegiales, su decano Jesús Carballal y el presidente de la agrupación de arquitectos urbanistas, Felipe Iracheta, quién aprovecha para denunciar la existencia de "una mafia" en los convenios urbanísticos *(L.V./09.03.06).*

Los representantes colegiales sostendrían que los titulares de las 1.502 viviendas a realojar pueden ser o no dueños de los pisos, lo que supone un 17 por 100 de la totalidad del polígono, pero no lo son del resto definido como espacio público, por lo que habría que aclarar a quién le corresponde la titularidad, si al Estado, al Ayuntamiento o a la Comunidad Autónoma – ésta última a la que se le transfirieron las viviendas a través hoy del I.V.S. -que a esa fecha tiene unas 300 viviendas inscritas en propiedad *(L.V./ 30.03.06)*

Asimismo los representantes colegiales incidieron en que según la Ley Regional del Suelo, cuando hay una modificación del PGOU donde se van a generar enormes plusvalías, *es necesaria la pública concurrencia entre los promotores*.

No entrando a valorarse las imágenes del proyecto de Bofill, López Rejas manifestó por su parte el apoyo mostrado por el alcalde Cámara, a su pro-

puesta presentada por cuanto aclaró se trata de rehabilitar urbanística y socialmente todo un barrio y ser una *iniciativa promovida por y para sus propietarios.*



Propuesta ordenación del barrio de R. Bofill

Días más tarde, surge en Murcia la Asociación de Propietarios de La Paz presidida por Bienvenida Meroño, ésta junto a Rejas y a otros vecinos del barrio iniciarán una intensa y efectiva campaña mediática en la que desprestigiando a la Asociación de Vecinos y a instituciones como el Colegio que organiza el concurso llegan a recorrer la ciudad uniformados con camisetas, pancartas y lemas a favor del promotor y contra Carballal.

Los manifestantes, tras presentar ante el Ayuntamiento el supuesto proyecto de Bofill, escucharían del alcalde Cámara frases como: "*El proyecto de López Rejas no lo va a parar nadie*",.... "*Vamos a invitar a sumarse a este proyecto a quienes se oponen* – refiriéndose al COAMU y al grupo municipal socialista – porque es una iniciativa para sumar, no para excluir, y *si no quieren hacerlo, será su responsabilidad*", o refiriéndose a los vecinos "*Habéis escrito una página importante para la historia de Murcia y de España*" *(L.V./31.03.06).*

El apoyo al concurso y la postura de la administración.-

En paralelo al desarrollo del concurso del COAMU de participación internacional y como apoyo a la realidad del mismo, el Colegio organiza un Foro de conferencias llamado "OTRO URBANISMO POSIBLE" al que asisten expertos urbanistas nacionales e internacionales donde se exponen múltiples aportaciones de urbanismo participativo y soluciones en barrios vulnerables, hoy habitables; compartiendo experiencias similares con las realizadas por los arquitectos, Campbell en Glasgow, Vidal en Avilés, Lacatton en Mulhouse.

En ese momento, treinta y seis equipos multidisciplinares ya inscritos en el concurso de ideas, están terminando sus trabajos de reflexión y van a presentar sus propuestas para regenerar esta porción de ciudad, incidiendo en todo tipo de aspectos, todos ellos, con la ayuda de un Comité Científico de apoyo, de la Asociación de vecinos y de la creada Agrupación de propietarios Nuevo Barrio de La Paz, así como de las aportaciones de muchos de los asistentes. Entre los intervinientes en el foro acuden renombrados especialistas como los sociólogos Iribas, Rueda y Joan Romero, economistas como Naredo, arquitectos como Anne Lacaton, Jean Philippe Vassal, Duncan Lewis, Lucien Kroll, Hernández Aja, Eduardo Arroyo, Joan Busquets, gestores de experiencias similares como Ángel Nierva para la de Ría 2000 de Bilbao, filósofos como Jarauta y, todo ello con el apoyo del Consejo Superior de Arquitectos de España.

Por esas fechas también se produce en Murcia la visita del Director General de la Vivienda del Ministerio, Rafael Pacheco, que tras mostrar su apoyo al concurso de ideas convocado por el COAMU afirma en prensa que *la propiedad del suelo de La Paz es pública* y dice que *las viviendas no son transmisibles a terceras personas que no reúnan condiciones adecuadas a su calificación pública (L.V./06.04.06).*

Las declaraciones del entonces número tres del Ministerio de la Vivienda, desataran un nuevo cruce de acusaciones donde el promotor López Rejas, afirmará que los únicos propietarios legítimos del suelo de La Paz son los titulares de las viviendas. Así mismo, arremetiendo contra el vicedecano Camino pide que el colegio de Arquitectos deje de hacer más demagogias al respecto *(L.O./07.06.06).*

Días más tarde, se publica la noticia "López Rejas puentea al Colegio de Arquitectos y visa su proyecto de La Paz en el de Ingenieros". En la publicación realizada y respecto de las dudas sobre la titularidad del suelo planteadas por el Colegio de Arquitectos se incluyen declaraciones del concejal de Urbanismo del ayuntamiento de Murcia, Fernando Berberena, que manifiesta: "el Estado transfirió los bloques a *la Comunidad Autónoma, que está vendiendo los pisos a sus inquilinos*, y estos compran la vivienda *y la parte proporcional del suelo"(L.V./28.04.06).*

Por su parte el promotor, que admitió no visar el proyecto en el Colegio de Arquitectos por ser esta la única institución que está en contra del proyecto, afirmaría que *su empresa, que sólo gestiona el proyecto*, cuenta ya con 1.200 firmas de los 1.502 propietarios de las viviendas de la Paz quedándole un "resto" propiedad del Instituto de Vivienda y Suelo así como las de unos 150 ocupas y las de algunas personas mayores enfermas a las que dice irá casa por casa para pedirles su firma *(L.V./10.05.06).*

Así mismo el responsable de comunicación del grupo López Rejas, Gerardo Aguilar de G A&Asociados, también aclararía en los medios que la actuación a realizar en La Paz *no es una promoción de una mercantil privada sino de la asociación de propietarios creada convertida en auto promotor* que ha llegado a un acuerdo con un gestor y ha presentado un proyecto al ayuntamiento de Murcia que hace suya la propuesta. Manifiesta el representante de comunicación, que las viviendas desde el momento que son propiedad registral de personas físicas o jurídicas, son libres y que *el resto del suelo, por ley, es del Ayuntamiento.*

Ante las manifestaciones del Ministerio sobre la titularidad pública citada, a solicitud de la dirección del IVS -organismo regional titular de la gestión y administración de los grupos de viviendas públicas, en mayo de 2006 se emite informe de su asesoría jurídica que, como argumento frente a las dichas manifestaciones, será utilizado para la viabilidad de la aprobación definitiva por el Consejero de Obras Públicas de la modificación del PGOU para La Paz y con las siguientes afirmaciones:

- *Considerar traspasados los terrenos adyacentes a las 1.502 viviendas así como los terrenos sobre los que se asientan, en base a "deducirlo" del objetivo del Real Decreto de trasferencias.*

- *Tener la potestad de poder ceder o enajenar la urbanización del Polígono para la realización de programas de conservación o mejora territorial por considerarla bien público patrimonial*

- *Considerar la gestión pública del IVS ya caducada al estimar expirado el plazo de protección pública de las viviendas -20 años desde su calificación definitiva- desconociéndose amortizados los posibles auxilios económicos.*

- *Entender que las citadas viviendas han agotado su vida útil, considerando la posible extinción del régimen de propiedad horizontal de éstas por el supuesto de ruina económica.*

- *Considerar que no procede la posible reversión de los terrenos expropiados por haber transcurridos más de diez años desde el establecimiento del fin social realizado y entender, que con la modificación realizada el nuevo uso asignado podría estimarse dotacional público.*

Las propuestas del concurso.-

Finalizado el plazo de elaboración de propuestas del concurso internacional de ideas convocado para La Paz, con fecha 29 de junio de 2006, se constituye el jurado profesional formado por Manuel Ribas i Piera, arquitecto autor del PGOU de Murcia de 1978, los arquitectos Federico Soriano Peláez, Antonio Miranda Regojo y Agustín Hernández Aja; el presidente del Consejo Superior



de Arquitectos de España, Carlos Hernández Pezzi; los decanos de los Colegios profesionales de, Ingenieros de Caminos, Juan Guillamón Álvarez; del Colegio de Abogados, Pedro L. Sáez López; del Colegio de Economistas, Salvador Marín Hernández; así como en representación del Colegio de Biólogos, Paloma Ferrer Bas; del Colegio de Sociólogos, Concepción Cebrián Moncho; el Presidente de la Asociación de Vecinos de La Paz, Ignacio Tornel Aguilar y los arquitectos J.M. Artés Carril, P. Moreno Moreno y B. Ferrer Prior en representación del COAMU.

Tras visitas realizadas al barrio y analizadas las propuestas presentadas, el jurado del concurso de ideas valorará aquellas soluciones que primando el espacio público optan por el camino de "*construir a partir de lo válido existente*" y descartan hacer tabula rasa del barrio e impedir desarraigar a sus vecinos. Fruto de ello, resultan seleccionadas las propuestas denominadas: TUNING 3D del arquitecto D. Javier Peña Galiano que mantiene en su propuesta la estructura principal del barrio proponiendo reconstruir y tunear sobre lo existente para obtener una pequeña ciudad renovada que forme parte del resto de ciudad proporcionándole una serie de equipamientos dinamizadores de la actividad para generación de recursos propios; APPETITE FOR CONSTRUCTION, de Miguel San Millán Escribano y Sandra Martínez Cuevas, que proponen dotar al barrio de sistemas de generación de recursos sostenibles para una posible autorehabilitación; RECICLING, de Alberto y José Amorós Martínez; MERCADO CENTRAL, de Alicia Cantabella Gallego.



Frente a las promesas de alcanzar un determinado nivel de vida, al que la mayoría de los vecinos no podría llegar o mantener, los proyectos definen estrategias para procurar una calidad de vida mejorada y acorde a su realidad.

Todos los proyectos presentados destacan como elemento común la necesidad de una adecuada planificación para la *renovación profunda del barrio que, abierto a la ciudad, debe mantener sus señas identidad* con modernas dotaciones que, mejorando las condiciones de vida, proporcionen unas condiciones socioeconómicas mas sostenibles y promuevan el tejido empresarial y de empleo entre los vecinos con adecuadas inversiones públicas y privadas.

Mientras y en paralelo al desenlace del concurso colegial, López Rejas presenta nuevamente a bombo y platillo, ante multitud de posibles vecinos, 1.000 entre 5.281 censados en el barrio, la maqueta del proyecto de renovación del barrio realizado por Bofill.



Bofill en la presentación junto a Rejas del proyecto

El promotor hace publico el *anuncio por parte del Alcalde de Murcia de aprobar en breve de una propuesta de modificación municipal* del PGOU que permitirá la viabilidad del proyecto para ampliar zonas verdes , hacer torres más altas y *fija noviembre de 2006 como el inicio de las obras* con la *demolición del colegio y el traslado de los niños* para hacer en su lugar las primeras torres *(20minutos/06.07.06).*

Conocido el resultado del concurso de ideas realizado por el COAMU, la prensa publicará declaraciones de los vecinos en donde la indignación entre ellos era la nota común. Así, tras erigirse portavoz de los vecinos que han formalizado el contrato de permuta con Rejas, la presidenta de la Asociación de Propietarios de La Paz, Bienvenida Meroño, arremeterá contra el COAMU por sentir se les menosprecia y manifiesta que no están interesados en las propuestas presentadas al concurso por disponer ya de *un proyecto, que respaldado por 1.500 vecinos, cuenta con el compromiso del alcalde para ser liderado* *(Crónica/21.07.06).*

LA MODIFICACION 93 DEL PLAN GENERAL.

En verano de 2006, el Ayuntamiento de Murcia, a través de su concejal de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena, hace traslado al Colegio de Arquitectos del documento a someter a exposición pública, denominado "*Avance de la Modificación nº 93 del Plan General en el ámbito de suelo urbano del barrio de La Paz*", para posibles sugerencias al mismo.

Por ello, dentro de la colaboración con el citado Ayuntamiento respecto a la búsqueda de soluciones técnicas al citado Barrio y en el ámbito de las atribuciones de representación que como institución le corresponde al Colegio para informar los proyectos o normas que puedan incidir en el ámbito de sus competencias, una vez fallado el concurso, se ponen a disposición del Ayuntamiento las propuestas seleccionadas a la vez que se acompañan de las consideraciones y alternativas solicitadas al Avance de la Modificación elaborado.

Las sugerencias presentadas inciden en entender que la citada Modificación ampara de *una propuesta inadecuada* que *incumpliría la legalidad vigente* en materia de suelo por existir una mayoritaria *titularidad pública del suelo* objeto de la modificación urbanística que se pretende; por entender debe mantenerse el *carácter público* de las edificaciones en su día como tal promovidas; por no cumplir la propuesta con los estándares legales vigentes en cuanto a la reserva de suelo necesario para espacios libres, aparcamientos públicos y equipamientos, para atender la alta densidad poblacional con la edificabilidad propuesta; etc.,

No estimadas las consideraciones colegiales por los Servicios Técnicos de la Gerencia -autores de la propuesta- a finales de julio de 2006, con el voto en contra de los grupos municipales, socialista e izquierda unida, y ante la presencia de más de doscientos vecinos junto al promotor López Rejas, el Pleno del Ayuntamiento da luz verde definitiva a la aprobación del Avance de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana presentada.

En dicho acto de aprobación, Berberena como responsable de Urbanismo, resaltará que el Avance realizado cumple la más "*estricta legalidad*" y matiza ser este el mejor proyecto disponible para los vecinos.

Por su parte la portavoz del grupo popular, Maruja Pelegrín, expondrá también que la oposición manifestada al proyecto por el grupo socialista es una demostración de mal talante ante la demostrada cercanía de los vecinos de Murcia con su alcalde. Tras el Pleno, *López Rejas, anunciaría que las obras comenzaran a finales de dicho año 2006* *(El faro/28.07.06).*

Publicada, con fecha 7 de agosto, la aprobación realizada, con un sólo mes como período exposición pública, el grupo municipal socialista a través de su portavoz José Manuel Abellán alegará, la *conveniencia de la gestión pública del proyecto* junto con la necesidad de presentar un estudio de tráfico e impacto ambiental. Así mismo, solicitará un mayor plazo de exposición pública frente al de un mes establecido así como la necesidad de ampliar el ámbito de actuación al Polígono de La Fama y, *limitar la edificabilidad máxima a 2,0* m^2/m^2 frente a la propuesta aprobada de 2,8 m^2/m^2.

De otro lado, el grupo de Izquierda Unida denunciaría que se multiplica por cuatro la edificabilidad existente y Ecologistas en Acción entiende que al duplicarse la población se requiere un estudio de impacto medioambiental y solicita se considere las consecuencias de la propuesta para el resto de la ciudad *(L.V./08.09.06).*

El proyecto municipal de modificación.-

Tras un mes sólo de publicación de la aprobación municipal del Avance de la Modificación, en base al Art. 128.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante TRLSRM), por encargo de la Corporación Municipal y bajo la Dirección de los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo, representada por el abogado Alberto Guerra Tschuschke, en noviembre del año 2006, se redacta de oficio el proyecto urbanístico de la citada la Modificación a fin de liderar y dar respaldo a la demanda de los vecinos del Barrio de La Paz donde finalmente la edificabilidad pasa de 2,8 a 2,08 m^2/m^2, lo que supone 400 viviendas menos, para garantizar según el promotor, la viabilidad económica de la operación estimada en 345 millones de euros *(L.V. 25.11.06).*

La propia propuesta de modificación dice tener por *objeto la rehabilitación integral del barrio*, asignando para ello una mayor edificabilidad -de 2,08 m^2/m^2 con un margen de un 15% al alza- a fin de permitir el realojo de su población a través de la elaboración de un posterior Plan Especial de Reforma Interior –PERI- *que haga económicamente viable a los gestores la operación*.

El proyecto municipal de modificación que considera un ámbito de superficie de 145.528 m2, incluye:

- *La superficie afecta al grupo MU-30-CD/61, 1ª fase del Polígono, con las 1.502 viviendas objeto de realojo repartidas en 49 bloques de 3, 5 y 6 alturas e inclusive otros edificios de uso no residencial (centro parroquial, supermercado, colegio, guardería y locales comerciales).*

- *La urbanización del grupo, integrada por viales, zonas de aparcamiento, aceras, servicios de infraestructura y "espacios libres".*

- *La superficie afecta al grupo, el MU-228-CD/67, 2ª fase del Polígono, con otras 140 viviendas ajenas al proyecto de realojo repartidas en 7 bloques de diez plantas de altura.*

- *El parque colindante denominado El Palmeral con 10.573,82 m².*

Del análisis del proyecto se desprende:

Sin contabilizar los 12.930,60 m² ocupados por otros edificios de uso no residencial (centro parroquial, guardería y colegio) la propuesta computa para el ámbito propuesto una superficie ocupada por edificación residencial y comercial de 21.885,59 m², de los que 2.163,99 m² son de locales comerciales de una de altura y 1.341,34 m² están ocupados por los 7 bloques del grupo de 140 viviendas.

Con ello, la superficie ocupada por los bloques del grupo de 1.502 viviendas a realojar objeto de la modificación sería de 18.380,26 m².

Con una edificabilidad residencial actual en el polígono de 104.158 m² construidos, 101.994,01 m2 son para las 1.502 viviendas a realojar y 2.163,99 m² son de los locales existentes.

Por tanto, siendo 13.413,40 m² la edificabilidad existente del grupo de 140 viviendas, *el grupo de 1.502 viviendas, objeto de realojo ocupa en la actualidad una superficie de 18.380,26m² y una edificabilidad de 88.580,61 m².*

Frente a ello, la edificabilidad asignada al futuro Plan Especial *sobre un ámbito que abarca más allá del grupo de 1.502 viviendas a "rehabilitar" es de 302.698,00m²* (resultado de 145.528,00 m² x 2,08 m²/m²) de la que se considera en 290.698,00 m² la superficie nueva a construir por el Plan.

La nueva edificabilidad así justificada en el proyecto dice, permitirá construir un total superior a 2.500 nuevas viviendas de 90 m² superficie útil, de las que 1.502 (actualmente de 54 m² útiles) serán para realojo.

Con ello, vemos que las nuevas cifras asignadas equivalen a multiplicar en realidad por 3,28 la edificabilidad actual de las 1.502 viviendas, pasando *la edificabilidad permisible a ser de 15,80 m²/m²* . Es decir, la modificación septuplica la edificabilidad máxima prevista en el Plan de 2,39 m²/m².

Para el cálculo de la edificabilidad propuesta, *el Plan parte de considerar los gastos de la promoción de forma que haga viable la operación* presentando para ello la siguiente justificación económica:

	Superficie	€/m2	€
Viviendas	275.000	620	**170.500.000**
Locales	15.000	400	**6.000.000**
Garajes privados	117.102	300	**35.130.671**
Garajes públicos	23.376	300	**8.212.898**
Urbanización	145.528	85	**12.363.880**
Rehabilitación fachadas 140 v.	7 bloques	700.000	**4.900.000**
COLEGIO	1.500	650	**975.000**
GUARDERIA	1.000	650	**650.000**
TOTAL EJECUCION			**238.738.449**
Honorarios y asesorías			**23.873.845**
Gastos generales e impuestos.			**28.648.614**
Gastos Financieros			**23.873.845**
TOTAL GASTOS ACTUAC.			**315.134.753**
Beneficio gestor /urbanizador			**31.513.475**
TOTAL			**346.648.228**

Para justificar la viabilidad económica presentada de la actuación, el proyecto parte de *considerar en 3.000 €/m² el valor de venta necesario para las futuras viviendas* (asumiendo éstas el coste de las de realojo), obteniendo así como superficie necesaria a obtener 115.549 m² construidos, equivalentes a 1.000 nuevas viviendas a un precio unitario de venta de 345.000 euros. Es decir, *la viabilidad de la actuación propuesta está supeditada a la venta de esas 1.000 nuevas viviendas.*

A su vez *la superficie, obtenida en función del beneficio de la actuación*, se incrementa con la edificabilidad necesaria para el realojo de las 1.502 viviendas y con la de 8.000 m2 de equipamientos a ceder, e inclusive con la de otros edificios ajenos (los 7 bloques con 140 viviendas de la 2ª fase) cuyas fachadas se dicen serán rehabilitadas.

Con todo ello el proyecto obtiene los *302.182 m² construidos que proponen como los necesarios para la viabilidad del Plan* propuesto en el ámbito considerado de 145.528 m²

Esto supondrá un incremento de edificabilidad residencial el actual de 188.703,99 m² (290.698,00-101.994,01).

En el Polígono de La Paz, que constituye lo que en urbanismo se denomina una Unidad Urbanística Integrada, cualquier alteración de sus parámetros urbanísticos –edificabilidad- debería incrementar proporcionalmente a ésta las dotaciones de equipamientos, zonas verdes, red viaria y aparcamientos.

Sin embargo, el incremento al sistema general de espacios libres (20 m² por cada 100 m²) supone un aumento de cesión al sistema general de espacios libres de 37.741 m² pasando este a ser de 48.314 m² al incluir el parque público existente de El Palmeral de 10.573 m².

También, a la exigencia de incremento de edificabilidad para equipamiento comunitario frente a la edificabilidad computada de 11.730 m² (centro parroquial, guardería y colegio) la modificación establece que el futuro Plan Especial deberá prever un sistema general de equipamiento comunitario de 21.165 m², lo que supone un incremento testimonial del 0,8%.

Finalmente, en la modificación aprobada vemos también como la suma de reservas de suelo existente mas los incrementos antes citados derivados del aumento de aprovechamiento, incluyendo los aparcamientos ocuparían mas de 100.000 m2 que sumados a la red viaria, estimada en 62.000 m² superarían al ámbito de actuación considerado de 145.528 m². Quiere decirse con ello, que no hay superficie suficiente donde construir las viviendas que se pretenden y las dotaciones correspondientes. Por ello, los redactores de la propuesta optan por considerar no necesario el incremento de reservas para equipamientos, y por elevar la altura de la edificación “para que quepa” con edificios de hasta 27 plantas.

Alegaciones del COAMU a la modificación aprobada.-

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión de fecha 30 de noviembre de 2006, el proyecto municipal de modificación puntual del Plan General de Murcia que afecta al barrio de La Paz (Expte. 1421/06) se somete a información pública por el plazo de un mes desde su publicación en el BORM con fecha 19 de enero de 2007.

En febrero de 2007, el COAMU, representado por el nuevo Decano en funciones Francisco Camino Arias -tras el fallecimiento por enfermedad de Jesús Carballal- presenta alegaciones a la aprobación inicial de la modificación realizada donde a partir de un breve análisis histórico y legal del barrio de La Paz se vuelve a insistir sobre el *carácter público que debe presidir la actuación*, basándose en la adquisición pública por expropiación de los terrenos en su día realizada y en la mayoritaria titularidad pública de estos, superior al 80 por 100 del total. *Terrenos no vinculados a la propiedad de las viviendas y definidos según escritura de obra nueva como bienes de dominio y uso público.*

Analizada la modificación y el proceso administrativo realizado, el COAMU continúa oponiéndose al desmesurado *aumento de una edificabilidad no justificada*, y que *no debiendo ser privativa*, es imposible de materializar de una forma razonable bajo los mecanismos urbanísticos aplicables y bajo el principio de *libre concurrencia*.

Se habla en la alegación de *contradicción entre el objetivo inicial pretendido, de rehabilitación integral, con el ahora previsto de derribo* del todas las viviendas para un supuesto realojo de familias desconocidas, considerando finalmente que dicha Modificación debe ser desestimada por *incumplir no sólo la legalidad* urbanística vigente sino por ser *anticonstitucional* en lo que al artículo 47 de esta se refiere cuando se habla de "regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para *impedir la especulación*" y que "la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".

A la vista de la falta de contestación al respecto de las alegaciones realizadas, éstas son posteriormente presentadas ante la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes a los efectos oportunos.

Las alegaciones presentadas se resumen en:

- El carácter público de la promoción, según legislación, que hace que las viviendas solo puedan ser transferidas a personas con unas determinadas condiciones socioeconómicas.
- La titularidad mayoritaria publica del suelo, según datos del Registro de la Propiedad, hace que cualquier beneficio sobre ella sea público o de publica concurrencia.
- El fin social de la expropiación forzosa de las fincas originales, supone en caso de desaparecer, la posible reversión de los terrenos a los antiguos expropiados.
- El ámbito de aplicación de la modificación no coincide con el expuesto en el Avance e incluye sistemas generales que no pueden generar la edificabilidad pretendida.
- La edificabilidad obtenida parte de la rentabilidad a obtener por una inversión privada, sin justificar las cesiones y reserva de suelo para sistemas generales obligatorios.
- La imposibilidad material de ampliar la edificabilidad resultante con el espacio físico del ámbito aplicando la normativa urbanística.
- La contradicción del objetivo inicial de rehabilitación del barrio con el derribo y construcción de otro nuevo.

- La irrealidad social pretendida por el cumplimiento del objetivo principal de realojo de 1.500 familias sin recursos junto otras 1.000 para familias que puedan optar a la compra de una vivienda por 450.000 euros.

- El carácter orientativo de una ordenación a espaldas de su estructura urbana y de ciudad.

- La ausencia de estudios previos de impacto territorial, poblacional y medio ambiental.

Con todo, el COAMU entiende que el documento ahora presentado sigue *careciendo de un análisis adecuado que justifique la propuesta*, con abundantes imprecisiones y carente de justificación, haciendo referencias a un P.E.R.I. aún no aprobado, supuestamente presentado por quienes dicen ostentar la condición de *propietarios de una pequeña porción de suelo del barrio de La Paz, para que un tercero "no público" obtenga las dos terceras partes de una edificabilidad* obtenida aprovechándose de la ilusión de familias antiguos vecinos merecedores de mejorar las condiciones de su vivienda y con el apoyo de otras "nuevas familias", beneficiadas tras las regularizaciones practicadas y expectantes en la operación especulativa que se pretende.

Desde la institución colegial finalmente se manifiesta la improcedencia e inoportunidad de la citada modificación que contradice el objetivo previsto de rehabilitación integral del barrio y que puede llegar a definirse como *ilegal* por no tener en consideración la titularidad e interés público existentes.

En ese sentido, analizando sólo la "memoria" del proyecto de la modificación publicada, surgen las siguientes dudas:

Resulta curioso que se entienda como *objeto de la propuesta de Modificación, la necesidad de rehabilitación integral aludida* y ver que efectivamente se trata de una "sustitución" de la actual edificación existente o cuando menos de una transformación total. La diferencia entre ambos conceptos es sustancial.

Es también evidente que se actúa sobre la totalidad del ámbito del polígono tras observar la documentación gráfica aportada y el estudio económico. Es decir se está planteando un proceso de renovación total con demolición de las edificaciones correspondientes a las 1.502 viviendas (primera fase del polígono en régimen de acceso diferido) con la inclusión de otras ajenas al realojo -los bloques tipo E correspondientes a las 140 viviendas (segunda fase del polígono en régimen de venta)- donde se propone rehabilitar sus fachadas.

Igualmente se trata de justificar que para atender y dar respaldo a la demanda social de los vecinos, *la modificación se realiza de oficio* por la Corporación Municipal al amparo del artículo. 128.1. del Texto Refundido de la ley del Suelo de la Región de Murcia - TRLSRM, cuando el citado artículo dice

que *ello sólo es posible cuando se planteen modificaciones no estructurales y sin embargo se trata de una modificación estructural* pues supone alteración sustancial de los sistemas generales triplicando la intensidad del uso residencial del suelo conforme Art.149 TRLSRM-

A su vez el citado artículo en su punto 2 dice, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona residencial, se precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones que requiera el aumento de densidad de población, en la misma proporción fijada por el planeamiento.

Así, dado que se posibilita un volumen edificable residencial de hasta 2,39 m^{2}/m^{2} frente al 0,80 actual, es decir multiplicar por tres, conforme estándares mínimos de equipamientos y dotaciones exigibles se debería prever incrementar en esa misma proporción los actuales espacios “públicos” de urbanización existentes “*adquiridos de forma onerosa por expropiación*”. Entendiendo que dichos espacios suponen un total de 116.000 m2 (80 por 100 del actual ámbito del Barrio) la modificación debería cuando menos asignar esa superficie pública -no patrimonial, ni privativa- en otra situación “adecuada” del municipio.

Así mismo, puesto que la modificación provoca una diferente zonificación de los espacios libres públicos existentes, en aplicación del artículo 149.3 se entiende debería haberse justificado el interés público o supramunicipal de la actuación y su compensación con igual superficie en situación adecuada, previo informe de la Dirección General de Urbanismo, y de los Servicios Jurídicos y con la aprobación definitiva del Consejo de Gobierno.

Artículo 128. Planes de iniciativa particular: 1. Los particulares podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, así como las modificaciones no estructurales del mismo.
Considerando el barrio ya degradado, social y económicamente, la propuesta municipal plantea la necesidad, a través de dicha Modificación, de iniciar una operación de transformación y rehabilitación integral del mismo haciendo alusión al tan traído artículo 47 de la Constitución Española del derecho de 1.500 propietarios al acceso a una vivienda digna.
La propuesta urbanística, frente a lo antes expuesto, considera ahora la modificación de carácter estructural y para una rápida tramitación entiende aplicable el artículo 138 de la Ley 1/2001 de la Región de Murcia sin perjuicio de lo establecido en el artículo 149 de la citada Ley en relación a posibles alteraciones sustanciales del suelo.

Artículo 138. Modificaciones estructurales del Plan General.
Las modificaciones del Plan General que deben considerarse estructurales, conforme a lo establecido en el artículo 149 de la presente Ley, se sujetarán al mismo procedimiento enunciado anteriormente para la tramitación del Plan, aunque en este caso el plazo de información pública e informes preceptivos será de un mes, salvo que lo amplíe el Ayuntamiento o lo disponga la legislación sectorial, quedando reducido el plazo para resolución definitiva a dos meses.

Artículo 149. Modificación de los Planes.
1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el artículo 98.h), distinguiéndose entre estructurales y no estructurales, según afecten o no a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.
2. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona residencial, se precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones que requiera el aumento de la densidad de población, en la misma proporción fijada por el planeamiento.
3. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos previstos en aquellos, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización, y se aprobarán provisionalmente por el Ayuntamiento, sometiéndose, en ese momento, al informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, previsto en los artículos 139 y 140, y de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previa a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

El Ministerio de la Vivienda y la titularidad del suelo.-

Frente a alegaciones colegiales presentadas en relación al proceso del barrio de La Paz, López Rejas, que ahora aparecerá en prensa no como promotor sino como gestor del proyecto del barrio, continúa acusando a Camino de "bombardear sistemáticamente con difamaciones el proyecto de La Paz" y espera que el proyecto sea aprobado en el próximo pleno municipal.

Considera también totalmente equivocadas las alegaciones de los arquitectos a la modificación del PGOU aprobada y los acusa de querer confundir a la opinión pública y de atacar al Ayuntamiento. Subraya el derecho constitucional y urbanístico de *los vecinos del barrio, auténticos y definitivos propietarios, una vez pagada la vivienda*, con derecho a edificar y poder encabezar la iniciativa urbanística prevista en la Ley del Suelo de la Región de Murcia *(El faro/03.03.07).*

Por esas fechas el grupo parlamentario de IU-ICV lleva al Congreso de los Diputados la siguiente pregunta, *¿piensa el Ministerio de Fomento intervenir en este proceso como titular de la mayor parte del terreno sobre la que se va a realizar esta operación especulativa*?, y junto a ella, un escrito dirigido al citado Ministerio -antes Ministerio de la Vivienda- donde se realizan afirmaciones tales como, "*el Ayuntamiento de Murcia ha iniciado una reforma del PGOU cuyo único fin es permitir la privatización de La Paz que pasará a manos de un promotor*", ..."*La Consejería de Obras Públicas no ha puesto trabas para estas actuaciones urbanísticas que suponen ocupar suelo que no es propiedad ni de uno ni de otro*", o ....."*El carácter publico del terreno convierte la operación en un autentico robo a la ciudadanía*" *(foro-ciudadano/04.03.07).*

La pregunta dirigida al Ministerio de Fomento, cuyo antecesor el MOPU tras hacerse cargo del legado del Instituto Nacional de la Vivienda, sería el propietario del suelo como promotor del Polígono, provoca una carta del Director General de la Vivienda, Rafael Pacheco, pidiendo al alcalde de Murcia, Miguel Ángel Cámara, *detener la actuación propuesta por ser el suelo de propiedad pública y no enajenable para vivienda libre.*

Otra carta del Ministerio remitida también al consejero de Obras Públicas, argumenta que conforme Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre "la *imposibilidad de descalificar las viviendas de promoción pública*" y advierte que *las fincas del citado Polígono no han sido aún transferidas a ninguna administración local, formando parte del Ministerio* y que cualquier ocupación de esos terrenos o gestiones urbanísticas o de edificación sobre los mismos deberán contar con el consentimiento del mismo o de lo contrario emprenderán acciones legales por vulnerar legítimos derechos sobre el patrimonio público *(El Confidencial/28.03.07).*

Ante ello, mientras el concejal de Urbanismo, Fernando Berberena, comunica estar dispuesto a colaborar y tener en cuenta las sugerencias del Ministerio, fuentes próximas a Rejas responden ante los medios del desconocimiento del Ministerio de la propiedad del suelo pese a admitir que pueda haber alguna inscripción registral de suelo público a nombre del antiguo Ministerio de la Vivienda *(L.O./29.03/07).*

La permisividad y facilidades dadas a la propuesta de privatización de polígono, generará otras propuestas similares como la planteada ante el ayuntamiento de Murcia por Enrique Pina, dueño del club de fútbol Ciudad de Murcia, de remodelar el viejo estadio municipal de La Condomina con la construcción de un parking de tres plantas subterráneas y la creación de una ciudad deportiva en El Palmar, todo ello a modo de convenio urbanístico, a cambio de la rehabilitación del barrio murciano de Santa María de Gracia. La propuesta no prosperaría dada la cercanía de las elecciones municipales del 27 de mayo y vista la reacción mediática surgida en el tema de La Paz en Murcia *(Murcia confidencial/22.03.07).*

La convocatoria de las elecciones municipales, es sin embargo utilizada para que López Rejas organice una gala festiva para los vecinos en el barrio de La Paz, a la que asisten entre otros el alcalde Cámara y el Gerente del IVS, para celebrar el primer aniversario de la entrada en la Gerencia de Urbanismo del proyecto para la rehabilitación del barrio.



Rejas, Navarro y Cámara junto a los vecinos

El acto, al que asistieron cerca de mil vecinos del barrio, sirvió al alcalde de Murcia para recordar a los propietarios del polígono que "*la continuidad de su proyecto sólo será una realidad si el Partido Popular vence en las próximas elecciones municipales del 27 de mayo, ya que, según el edil, si el PSOE gana, el proyecto cae y se paraliza*" *(Murcia confidencial/22.03.07)*

El "I love Cámara" de Rejas.-

La falta de un informe de impacto medioambiental, requerido en la tramitación del proyecto de modificación 93 del PGOU por la Consejería de Industria y Medio Ambiente, hace que la propuesta vuelva a paralizarse.

Dicha paralización dice no preocupar a Rejas, que firme y seguro, se muestra ante la prensa asegurando que *su proyecto cuenta con la aprobación del Consejo Económico y Social*, que aseguró que no se producía ningún impacto territorial con esta remodelación y por "*ser el proyecto más transparente en todo el territorio español*" *(L.V./24.06.07).*

Para evitar la citada paralización, tras las elecciones municipales realizadas Cámara, que revalida su cargo como alcalde, dice convocará un Pleno Extraordinario para aprobar las obras una vez se ha informado a la citada Consejería de la no necesidad del informe requerido al tratarse de un terreno urbano ya urbanizado donde las *obras no alteran el entorno,* afirmando que "*la pala podría entrar en el Polígono el primer trimestre del próximo año 2008*" *(L.V./11.11.07).*

Conforme lo prometido por el alcalde, el 22 de noviembre de 2007, se convoca dicho Pleno para la aprobación provisional de la modificación puntual del Plan General que dará una nueva luz verde al proyecto de Rejas para la rehabilitación del barrio. La sesión, con asistencia del promotor acompañado de mas de un centenar de vecinos que con camisetas con la frase "*I love Cámara*" estuvo marcada por los insultos y amenazas contra los representantes socialistas y de IU-Los Verdes *(L.V./23.11/07).*



Los vecinos y Rejas en el Pleno-Fuente *L.V. digital*

Tras la aprobación municipal de la modificación 93 por el Pleno, López Rejas afirmará que está previsto que Urbanismo apruebe en diciembre el Plan Especial de Reforma Interior, que tendrá dos meses de exposición pública, por lo que a finales de febrero podrían comenzar las obras. De hecho, llega a de-

cir en los medios “*si no me dan licencia a mitad de 2008, no hago el proyecto*” *(L.V/23.11.07).*

La citada aprobación provisional, fruto de júbilo tanto por los vecinos como por propios representantes municipales, provoca que el concejal de Urbanismo, Fernando Berberena, publique un artículo denominado “Nuevo horizonte para La Paz” en donde tras definir el proyecto aprobado para la rehabilitación del barrio como ilusionante y que *incorpora el máximo consenso ciudadano posible*, es un proyecto que *cumple estrictamente la legalidad* y que supone el cumplimiento de una promesa del alcalde de Murcia y el *compromiso electoral del Partido Popular con los murcianos (L.O./25.11.07).*

La aprobación definitiva con reparos de la modificación 93.-

No será hasta verano de 2008, cuando el entonces Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, José Ballesta Germán, *aprueba definitivamente* la modificación núm. 93 del Plan General Municipal de Ordenación de Murcia para el barrio de “La Paz” *(BORM 201/ 29.08.08).*

En dicha Orden de aprobación, citando como antecedentes de hecho el informe jurídico de viabilidad realizado en su día por el IVS, se recuerda que previo a dicha aprobación, suspendida inicialmente tras la reunión realizada con fecha 12.03.2008 por la Comisión de Coordinación de Política Territorial (órgano urbanístico regional de carácter consultivo formado por representantes de las Consejerías, de la Federación de Municipios y de la Administración de Estado), se deben subsanar las siguientes “*deficiencias*”:

- *Excluir las áreas perimetrales de la edificación, ligadas al uso de las plantas bajas y sus accesos, del cómputo de superficie de espacios libres formado éste solamente por parques y jardines.*
- *Conforme art. 149.2 del TRLSRM, el incremento de población prevista requiere un nuevo equipamiento comunitario resultante de aplicar el estándar fijado por el PGOM de 5m2/100m2.*
- *Debe recogerse el índice de edificabilidad diferenciando el de las viviendas y locales a sustituir del de las viviendas a rehabilitar.*
- *Debe establecerse como obligatoria la previsión de aparcamientos, de al menos 1 plaza por cada 100 m2 de edificación.*
- *Debe ajustarse la justificación económica de la edificabilidad a los datos definitivos de la propuesta.*
- *Falta formular estudio de impacto territorial con el alcance previsto en TRLSRM.*
- *Deben cuantificarse, la nueva demanda de recursos hídricos y de demanda energética.*

Tras ello, con fecha 26 de junio de 2008, el Ayuntamiento remite un nuevo texto refundido de la Modificación a la citada Consejería, donde sin que conste informe técnico previo, el Subdirector General de Urbanismo, José Mª Rodenas Cañadas con fecha 23 de julio, *emite informe técnico y en base al mismo decide* que quedan cumplimentadas las deficiencias señaladas y por tanto estima *sea propuesta* la aprobación definitiva de la modificación, que siendo de carácter estructural tiene como objetivo básico y fundamental el de procurar las bases técnicas, jurídicas y económicas que permitan acometer la rehabilitación integral del barrio con los siguientes índices de edificabilidad:

EDIFICABILIDAD	ACTUAL	PROYECTADO	% INCREMENTO
Residencial a sustituir	92.925	284.472	**3,06% (191.547)**
Residencial a rehabilitar	13.413	13.413	**1% (0)**
Suma residencial	106.338	297.885	**2,80% (191.547)**
Comercial	2.164	15.000	**6,93% (12.836)**
EDIFICABILIDAD TOTAL	**108.502**	**312.885**	**2,88% (204.383)**

Considera el citado informe técnico como terrenos de uso y dominio público las “dotaciones y viales” obtenidos en su día por por cesión gratuita de la administración promotora de la actuación y entiende son sustituidos por los que resultan de la nueva ordenación, superiores según ha quedado acreditado cuantificando la totalidad del suelo de titularidad pública, que se incrementa, según los datos aportados en 1.536 m2.

También dice el informe, quedar justificado el incremento de superficie de espacios libre a 38.310 m2 según la edificabilidad residencial considerada de 191.547 m2 y manifiesta que en todo caso estos serán sólo los destinados a parques y jardines, “excluyendo” las áreas perimetrales de la edificación ligadas al uso de plantas bajas y accesos.

Justifica el incremento de superficie para dotaciones en 9.577 m2 que se añadirá al existente de 12.336 m2 formado por Colegio Público, Guardería, Centro Parroquial y Centro de la 3ª edad, con la previsión de un nuevo Centro de Salud.

Sin embargo, no justifica la dotación necesaria que la modificación debe pormenorizar dada la nueva población estimada, 5.000 habitantes, con el incremento de viviendas previsto.

Señalando como sistema de actuación urbanística preferente el de Compensación, se recoge por primera vez en todo el proceso *que deberá tenerse en*

cuenta las limitaciones y condicionantes derivados de la legislación de vivienda de protección pública, en cuanto sea de aplicación, en función de la titularidad pública o privada de los inmuebles y del régimen específico aplicable a los distintos supuestos.

Tras ello, después de meses de movilizaciones por los vecinos de La Paz ante el Ayuntamiento, con fecha 25 de julio de 2008, la Consejería de Obras Públicas en base al citado informe, aprueba definitivamente la modificación 93 del Plan General permitiéndose con ello continuar el siguiente trámite para la publicación tras la aprobación municipal, el 18 de marzo, del Plan Especial que desarrolla el proyecto de rehabilitación que se pretende.

Con ello, López Rejas, que ha dejado de ser Presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la región, cargo en el que permanecía desde octubre de 2003, *anuncia el inicio de las obras de La Paz para el primer trimestre de 2009* "pues ya no hay impedimentos" e insta al Ayuntamiento para que solicite ante la Consejería de Educación el traslado de los alumnos del colegio de La Paz a otras instalaciones provisionales que ya había realizado, en la carretera de Puente Tocinos *(L.O./ 03.09.08).*

Dos meses mas tarde, en noviembre de 2008, el ayuntamiento de Murcia a través del Consejo de Dirección de la Gerencia de Urbanismo, aprueba de forma inicial el proyecto de urbanización, aprobación de la junta de compensación y sus estatutos y programa de actuación, necesarios para iniciar la fase de gestión de las obras de rehabilitación promovidas por López Rejas, con cinco fases de actuación y con un *plazo de ejecución de diez años (El faro/22.11.08).*

El recurso contra la aprobación definitiva de la modificación 93.-

A la vista de la aprobación definitiva de la Modificación por Orden del Consejero Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de fecha 25 de julio de 2008, en noviembre del mismo año el COAMU manteniendo su postura en contra interpone "*recurso de reposición*" contra dicha Orden en base en los siguientes puntos:

- *Defectos de procedimiento en la publicación de la aprobación inicial de la Modificación al incumplirse conforme art. 135.2 del TRLSRM el plazo establecido mínimo de dos meses para examen y presentación de alegaciones.*

- *Se entiende, conforme art. 58 de la ley 30/92, que al enmarcarse la actuación en una zona urbana perfectamente delimitada con propietarios individualizados y con superficie inferior a muchos Planes Parciales, es forzosa la notificación personal, no realizada, a todos los afectados.*

- *Se ha incumplido el art. 135.3 del TRLSRM, al aprobarse la Modificación con cambios sustanciales respecto al proyecto inicialmente aprobado en cuanto a la modificación en la delimitación de la actuación y en la edificabilidad final.*

- *Carecer de justificación legal que avale la Modificación y existir incumplimiento grave por razón de la causa de expropiación de las fincas afectadas, basados en los conceptos de "rehabilitación integral" y "realojo", dado el listado de propietarios aportado donde junto al I.N.V. aparecen como propietarios sociedades promotoras y constructoras.*

- *El indudable carácter público de la actuación desde su origen con la expropiación de los terrenos hasta la calificación pública de las viviendas gestionadas en la actualidad por el Instituto de Vivienda y Suelo, titular de las viviendas sociales transferidas, cuyo Presidente es a su vez el consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, órgano que realiza aprobación de la modificación aprobada. Los condicionantes de esta última, como vivienda protegida, no pueden estar sujetos a la modificación urbanística por ser una cuestión previa de derecho.*

- *No se considera la titularidad pública mayoritaria del suelo del ámbito y se genera una desmesurada edificabilidad a fin de poder hacer viable económicamente una "operación" a unos intereses privados computando para ello superficie destinada a sistemas generales de espacios libres y equipamientos comunitarios.*

- *Dado que los terrenos "de uso y dominio público" están todavía inscritos a favor del I.N.V. y adquiridos de forma onerosa -por expropiación- el aprovechamiento sobre ellos pertenecería a su administración titular*

- *Ante la importancia de la modificación planteada, el aumento de población que plantea, el carácter de la zona y su fuerte afección al tráfico urbano, no se considera adecuado plantear la propuesta como "orientativa" ni aislada dada sus evidentes repercusiones sobre la ciudad.*

- *No se considera adecuado el sistema de gestión por compensación propuesto, dada la titularidad pública del suelo y no se hace mención a la reserva de suelo para cesión municipal ni de porcentaje de vivienda protegida a promover. Igualmente ante la edificabilidad propuesta, se considera necesario realizar un estudio de tráfico y otro de incidencia ambiental e impacto territorial.*

Por su parte, la Asociación de residentes y propietarios de la Paz, *Nuevo Barrio*, interpondrán también otro recurso contra la aprobación de la modificación del PGOU realizada por la Comunidad Autónoma al entender que los cálculos que se hicieron estaban inflados para otorgar una edificación ventajosa al proyecto privado y que los servicios urbanísticos no están dimensionados para la nueva población que se pretende.

EL P.E.R.I. DE LA PAZ.



En señal de protesta por el retraso del Ayuntamiento en la aprobación del Plan Especial de Reforma Interior –PERI-, vecinos y residentes del barrio de La Paz provocarán nuevos altercados en la vía pública -quema de neumáticos, cortes de tráfico y enfrentamiento policial- en señal de protesta por la lentitud del Ayuntamiento en la tramitación de la actuaciones pendientes que impiden iniciar el proyecto *(L.O./05.02.08).*

Para calmar los ánimos vecinales, López Rejas, que asegura disponer ya de la financiación para el proyecto, *anuncia la finalización de la construcción de un nuevo colegio que ha realizado* en las proximidades del Polígono, donde tiene previsto se trasladen a los alumnos que estudian en el colegio sito en el barrio de La Paz mientras duren las obras de construcción del nuevo barrio.

Sin embargo pese a la "rapidez" con la que se han realizado las nuevas instalaciones, ni la consejería de Educación ni el Ayuntamiento tienen previsto trasladar a los 90 alumnos del colegio por estar pendiente la desafectación de los terrenos para el nuevo uso realizado *(L.O./18.02.08).*

Mientras en el COAMU como resultado del taller de trabajo denominado "*De la parte al todo. Trece propuestas para una ciudad equilibrada*" dirigido por el arquitecto Javier Peña, autor de la propuesta ganadora del concurso para La Paz realizado, se organiza la exposición denominada "La Ciudad Maclada" a partir de dicha propuesta junto a otras seleccionadas.

Con ello, como resultado participativo del proceso y con nuevos enfoques aportados por de la asociación de vecinos y de los propios ciudadanos de Murcia, se presenta la que se convertiría en la propuesta final ofertada para remodelar el barrio y será la que conforme a las bases del concurso se entregue al ayuntamiento de Murcia

Junto a la propuesta se aporta su viabilidad financiera justificada como la oportunidad social de reformar el barrio dentro de su consideración como

parte de la ciudad global de forma que los verdaderos beneficiarios no sólo sean los vecinos del barrio sino el resto de la ciudad.



El resultado de propuesta finalmente realizada, haría que un año mas tarde fuera presentada para su participación en el Congreso Internacional de Quito *"La ciudad viva como URBS"* como práctica del urbanismo como fruto de una acción social coordinada mucho más ciudadana.

Frente a ello, para el ayuntamiento la actuación de La Paz junto a otros proyectos –muchos ni siquiera ubicados- como la futura Villa Olímpica 2013, un Parque Temático, el estadio Murcia Arena, el MADMA, una ciudad para los contenidos digitales Conténtpolis, un Central Park diseñado por el arquitecto japonés Toyo Ito; las torres Metrópolis, etc., dice serán algunas de las nuevas referencias utilizadas para vender la marca "Murcia, ciudad de futuro". Todo ello en un momento donde al igual que en resto de España, pesquisas de jueces, fiscales y guardias civiles empiezan a poner de manifiesto la posible existencia de casos de corrupción en algunos de los ayuntamientos de la región como consecuencia de desarrollos urbanísticos realizados tras la reforma de la ley del Suelo *(Qué/25.02.08).*

Meses después del taller realizado y a la vista de la imagen que del urbanismo se está dando en nuestras ciudades, en mayo de 2008, el COAMU organiza el IV Foro Internacional de Urbanismo, bajo el titulo de *"La ciudad es la solución"*, un foro impulsado por el Consejo Superior de Arquitectos de España que cuenta con el apoyo del ayuntamiento de Murcia y de la Comunidad Autónoma.

El Foro que obtiene una gran repercusión mediática, contaría con la presencia de destacados especialistas en urbanismo de talla mundial, como el francés Lucien Kroll; el urbanista y ex alcalde de la ciudad brasileña de Curitiba, Jaime Lerner; la alcaldesa de Bogotá, Virginia Casafranco; el portugués Carlos Bea,..... sociólogos, antropólogos, ecólogos,... como Herbert Girardet, Salvador Rueda, Manuel Saravia, Francisco Jarauta,.., todos ellos trataran de transmitir experiencias, intervenciones realizadas que afectan a la ciudad, a sus habitantes y sus necesidades, proponiendo reflexionar sobre *la necesidad de un urbanismo que actúe sobre lo existente*, que no sectorice, que ma-

cla, que recicle, que tunee,..., un *urbanismo tridimensional, de emisión cero*, que persiga una *ciudad mestiza*, de usos y personas, una *ciudad abierta*, una ciudad donde se desarrollen los derechos ciudadanos, el derecho a moverse o permanecer quieto, *un urbanismo no dirigido* y más participativo, de barrios autosuficientes,...en definitiva, se tratara de sentar las bases para conseguir un cambio en la actuación urbana hasta ahora realizada, que se avecina necesario, para recuperar la ciudad y mejorar la calidad de vida de sus habitantes frente a las grandes, despilfarradoras y dudosas operaciones urbanísticas a las que se están asistiendo.

La aprobación inicial y alegaciones del PERI.-

Pese a estar todavía pendiente la aprobación definitiva de la Modificación 93 del PGOU (finalmente aprobada con fecha 25 de julio de 2008), la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Murcia, *en sesión celebrada el 18 de marzo, aprueba de forma inicial el Plan Especial de Reforma Interior* en el Barrio de La Paz, Murcia (ámbito PC-Mc18), promovido por Bienvenida Meroño Marín y firmado por el ingeniero Herrero Pardo colaborador del estudio catalán Bofill Arquitectura S.L, lo somete a información pública en el mes de agosto *(BORM 186/ 11.08.08).*

Con ello, se habla de que en cinco meses comenzarán las obras de renovación del barrio con la construcción de las dos primeras torres, en el solar donde se ubicaba antes de su demolición la guardería municipal de La Paz.

Ante esta aprobación, esta vez del Plan Especial, el COAMU presenta con fecha 11 de septiembre, *alegaciones* al documento. En ellas, el citado Colegio se muestra sorprendido del desarrollo del proceso tanto por el contenido, sus aspectos formales y la *confusa autoría* así como *la falta de identidad de los promotores de la iniciativa* de cara a garantizar la solvencia económica y viabilidad de una actuación que en cualquier caso se entiende debería estar presidida por el principio de publicidad y libre concurrencia.

Continua el Colegio expresando su sorpresa ante el hecho de que el documento presentado fuera informado favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales y *aprobado, sin estar aprobada definitivamente la figura urbanística de rango superior*, esto es la Modificación núm. 93 del PGOU cuya propuesta municipal de ordenación urbana no parece coincidir tampoco con la ahora presentada por el ingeniero de caminos.

También se presentan alegaciones relativas a posibles vicios en la tramitación del PERI por la falta de notificación expresa, conforme art. 140 del TRLSRM, a muchos propietarios (IVS como públicos y otros privados).

La Asociación vecinal "Nuevo Barrio", en la que participan 250 personas del barrio que apoyan el concurso público y se oponen a que el ayuntamiento opte por favorecer a una persona, presentara también alegaciones considerando que no se han dado, en tiempo -un mes- y un momento-agosto-, los "plazos razonables" para la adecuada participación.

Alude la Asociación a la doctrina urbanística cuando habla de que ésta -en un plan especial de rehabilitación sobre suelo urbano consolidado- "al menos el 75% de los propietarios deberían estar de acuerdo al estar hablándose de viviendas y no de suelo". Continúa la alegación, exponiendo la *necesidad de demostrar la cantidad exacta de propietarios, perfectamente identificados*, en nombre de los cuales dice actuar la señora llamada Bienvenida Meroño Marín, con la voluntad de promover y asumir posible riesgo dado que a su entender el *proyecto carece de garantías financieras suficientes*.

Expone la Asociación que el hecho de que ese Plan sea promovido, supuestamente, por mas del 50% de los propietarios de viviendas, *no significa que se tenga más del 50 % de la superficie* de la unidad de actuación exigible, ya que es evidente que *los propietarios no ocupan toda la superficie de actuación* al existir también, calles, jardines, espacios públicos, dotaciones, etc., que son propiedad de todos los murcianos, a no ser que el ayuntamiento sea uno de esos promotores junto a la Sra. Bienvenida.

En base a ello, afirman *no ser adecuado el sistema elegido de compensación* como de gestión de esta actuación, donde al no tratarse de plan parcial en suelo urbanizable cabe preguntarse ¿serán expropiados como contempla ese sistema de gestión los propietarios de viviendas (que no de suelo) que no se adhieran a la Junta de Compensación? Finalmente, considera necesario la realización de una Evaluación Ambiental Estratégica de la actuación y estima que *no se garantiza "la defensa de los intereses de la población afectada"* que tendrá que esperar realojados en un plazo, según PERI, de hasta 12 años.

Por su parte, el grupo político Izquierda Unida-Los Verdes, que repite parte de lo alegado anteriormente, destacaría que *más de un tercio de las viviendas del listado de propietarios del PERI, aparecen a nombre del Instituto Nacional de la Vivienda* (I.N.V.).

Por todo ello, entre todos se oponen a la aprobación del Plan Especial presentado y solicitan la apertura de un proceso público de concurrencia que posibilite la recuperación y articulación del Barrio de La Paz con el resto de la ciudad así como garantice el realojo de sus verdaderos habitantes -propietarios o no- con criterios de justicia social, legalidad y racionalidad.

La aprobación definitiva del PERI.-

Desestimándose las alegaciones presentadas en base a lo informes emitidos por el nuevo jefe del Servicio de Planeamiento Urbanístico, Álvarez de Yraola -que sustituye a Peñalver tras el cese por excedencia voluntaria solicitada- y por la jefa de Sección Administrativa de Planeamiento, la letrada López Ruiz, con fecha 25 de junio de 2009, el Pleno del ayuntamiento de Murcia acuerda aprobar definitivamente el PERI.

En los citados informes se considera que se trata de un plan de iniciativa "particular" y se argumenta haber realizado notificación a los *titulares a los que han tenido acceso en la base del Catastro*, dice tratarse de una iniciativa suscrita por el 84,49 por 100 de los propietarios de las fincas incluidas mediante la firma de un "contrato de gestión" con el 52,26% de cuota de adhesiones ante notario.

Por su parte, el Plan Especial definitivamente aprobado (como Revisado núm. 3), establecerá un total de 30.018 m^2 de suelo para construir los nuevos bloques para las 2.500 viviendas (incluidas las 1.502 de realojo), superficie superior en un 60 por ciento al actualmente ocupado por las 1502 existentes.

DOMINIO PUBLICO	m2	
ESPACIOS LIBRES SGEL	58.072	
EQUIPAMIENTOS	9.794	
VIARIO PEATONAL	4.047	
VIARIO RODADO	42.256	
TOTAL DOMINIO PUBLICO	114.169	78,45%
DOMINIO PRIVADO		
EDIFICIOS A REHABILITAR	1.341	
NUEVA EDIFICACION	(*) 30.018	
TOTAL DOMINIO PRIVADO	31.359	21,55%

Con ello permitirá ordenar una nueva edificabilidad lucrativa de 327.142 m^2, resultante de incrementar en un 15 por 100 la residencial establecida en el PGOU modificado, argumentando los mayores costes por la demolición de las edificaciones existentes, conforme:

	PLAN	GENERAL	PLAN	ESPECIAL
	Índice	Edificabilidad	Índice	**Edificabili-dad**
Edificación a rehabilitar	1,00	13.413	1,00	**13.413**
Edificación a sustituir	3,06	284.472	3,52	**327.142**
Comercial a reconstruir	6,93	15.000	7,97	**17.520**
TOTAL		**312.885**		**357.806**

La nueva edificabilidad obtenida el PERI propone distribuirla en *26 torres* cuadradas con alturas entre diez y "veintisiete" plantas intercalando entre ellas cuerpos de una planta baja para uso comercial, y *10 bloques* lineales con alturas entre nueve y trece plantas.



Prevén 466 plazas de aparcamiento públicas en 42.255 m^2 en superficie y el resto privados en "varios sótanos" ocupando una superficie de 76.729 m2 bajo rasante, lo que supondría *el vaciado del 82 por 100 del Polígono* para aparcamientos en una planta y la supresión del arbolado interior existente salvo el del parque El Palmeral.

Finalmente establece en su estudio económico financiero un plazo de ejecución de 7 años (de 2007 a 2014) con una inversión total de 471.735.172 euros, un valor final de obra ejecutada de 492.700.654 euros y un plazo -según programa de actuación finalmente publicado- de 8 años, distribuidos en las siguientes fases y actuaciones a desarrollar.

FASES	2009-2011	2011-202	2012-2014	2014-2016	2016-2017
Demolición Viv./Edificios	Colegio Guardería	391/18	453/19	398/17	272/10
Construcción Nº Edificios	4	13	11	21	11
Otros			Colegio y Parking	Guardería	Fachadas y parking

Los vecinos ante la crisis y la solvencia del proyecto.-

Tras la época dorada, fuente de ingresos y saneado de cuentas públicas, proporcionada por el boom inmobiliario, hipotecada la población -gran parte joven-, agotados los recursos crediticios, etc., al igual que ocurre en toda burbuja, se desinfla y comienza a producirse el efecto contrario, cae la demanda de vivienda y comienza a ser difícil vender el exceso de pisos producidos llevando a la quiebra a promotores y a la sociedad rentista con el aumento de la deuda bancaria y del paro,...., tras el fuerte descenso de la hiperactividad económica basada en un sector, el de la construcción, con un peso que llegó alcanzar el 40 por 100 del PIB. Llega la crisis, la crisis para todos... no por todos provocada y, anunciada.

Ante esta nueva realidad económica existente en todo el país, en Murcia donde surgen nuevos acontecimientos en torno a los casos de corrupción urbanística y donde respecto al barrio de La Paz se conoce el cierre de las oficias e instalaciones del promotor López Rejas, provocan que en concreto los "vecinos" del barrio, de forma generalizada, se muestren pesimistas sobre las posibilidades de que el proyecto de remodelación del barrio salga adelante y de que se obtenga la financiación necesaria con una banca, una banca de otro lado excesivamente endeudada pero empeñada en mantener en sus balances las viviendas todavía a precio de burbuja.

A la preocupación citada, otros denuncian una mayor degradación del barrio, sus edificios y sus espacios comunes, como consecuencia de su abandono tras las expectativas creadas de creación de un nuevo barrio.

Para calmar los ánimos soliviantados de los vecinos, la Asociación de Propietarios abre una oficina de información - la misma instalación que plantara Rejas al principio- en el solar de la antigua guardería del barrio. Tras ello, la presidenta de la asociación, Bienvenida Meroño intentando trasladar tranquilidad a los vecinos por contar con el apoyo explícito de alcalde, manifestara que "*sólo quedan cien vecinos de los 1.502 propietarios de viviendas que no han firmado el pre-contrato con López Rejas*" tachando al papeleo y a la tramitación administrativa como los culpables de la lentitud del proceso *(L.O./ 29.05.09).*

Días después, el 25 de junio, con asistencia de casi doscientos vecinos, con rechazo de PSOE e IU, el Pleno municipal del ayuntamiento de Murcia aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del barrio -PERI- y según palabras del concejal de Urbanismo, Fernando Berberena, se compromete a "*estar siempre detrás*" del proyecto *(L.V./26.06.09).*

Al respecto, también reaparecerá en prensa el promotor López Rejas que dice haber sido requerido en cuatro ciudades españolas para repetir la experiencia de la Paz, para asegura que el proyecto está ahora más vivo que nunca y espera que por fin se evaporen las dudas sobre la reubicación de los vecinos

de la Paz. Asegura que ya dispone de crédito para iniciar la primera fase e indica que ha recibido más de 400 peticiones para la compra de pisos para financiar las obras *(L.O./13.07.09).*

Ante la situación económica creada, López Rejas del que se dice mantiene importantes deudas con la Agencia Regional de Recaudación, mas tarde sufrirá el embargo de pisos adquiridos en el barrio de La Paz, al igual que hicieran otras firmas inmobiliarias interesadas en el futuro negocio.

El promotor, que ha dejado de ser presidente de su Asociación y del que se dice se ha trasladado a construir a países africanos, también –al igual que otras inmobiliarias- habría comprado algunas de las viviendas del barrio, viviendas que teóricamente así no tendría compromiso de realojar.

Con la aprobación del PERI de La Paz, pendiente de la preceptiva toma de conocimiento por parte de la Comunidad Autónoma del último texto refundido que supedita cualquier actuación de mantenimiento que fuera necesario realizar en el barrio, los vecinos y propietarios del éste, críticos ahora con la iniciativa privada, reclamaran al Ayuntamiento la paralización del posible proyecto de urbanización a tramitar hasta que no se constituyan los avales exigidos por la Ley del Suelo -10% del coste de la obra- así como que se aumente la cuantía de los mismos para garantizar su viabilidad.

Suscitadas estas dudas respecto a la solvencia del promotor López Rejas, a raíz del embargo realizado y del cierre de sus oficinas comerciales así como ante las perspectivas económicas actuales hacen que el concejal de Urbanismo, Fernando Berberena, llegue a manifestar *la disposición del Ayuntamiento a abanderar el proyecto de remodelación caso que la junta de compensación que se constituya no encuentre inversores y Rejas abandone.*

En ese sentido, la asociación Nuevo Barrio de residentes y propietarios del barrio de La Paz, entre las alegaciones presentadas a los Estatutos -pendientes de aprobación definitiva- para la constitución de citada Junta de Compensación del proyecto de urbanización, propone el cambio en estos del sistema de compensación - propuesta de López Rejas- al de cooperación -se haría cargo la administración- a fin de eximir a los propietarios de las viviendas de los gastos de las obras de urbanización estimados en 90 millones de euros ante la existencia de propietarios que no puedan entrar en la junta de compensación para aportar la parte del aval correspondiente sobre el previsto de 9 millones y que para financiar las citadas obras deban vender sus casas o ser expropiadas, perdiendo el derecho de realojo.

Consecuencia de esto, a finales del año 2010, López Rejas, que asegura disponer del compromiso de financiación con fondos de entidades de crédito, reaparece ante los vecinos para crear la Junta gestora de las obras. Tras afirmar la posibilidad de su constitución dice ahora tener 785 vecinos que

representan el 52% de la propiedad que ya se han adherido a la gestora, por lo que pide asistir a todos a la asamblea convocada para constituir este órgano -la Junta- para poder formalizar operaciones de crédito así como poder emitir títulos para obtener recursos económicos. Asimismo ratifica que el grupo López Rejas, asumirá los costes totales de urbanización y construcción sin coste alguno para los actuales propietarios de las viviendas a realojar –no así para las viviendas libres- salvo la cesión de la parte del suelo de su propiedad.

DE LA GERENCIA AL COAMU, PASANDO POR LA GRAN VIA

Por aquellas fechas, consecuencia de la investigación policial denominada *Barraca*, iniciada en 2006, comparece para declarar ante la Justicia el exjefe de Planeamiento del ayuntamiento de Murcia, Joaquín Peñalver, imputado por cohecho, trafico de influencias y negociaciones prohibidas, así como sobre una presunta trama urbanística de compraventa de fincas rústicas, de escaso valor inicial, a través de ciertas sociedades creadas que con la información privilegiada de que disponían, se repartían enormes beneficios gestionando operaciones de compraventa de terrenos que *posteriormente veían* multiplicado su valor gracias a las modificaciones propuestas desde la Gerencia de Urbanismo *(L.V./ 07.02.13).*

La investigación también se centra en las actividades del despacho de la familia Peñalver con sus socios y colaboradores donde se detecta que se acapara más del 80 por ciento de los expedientes urbanísticos que se tramitan en el municipio. Entre los expedientes se encontraban los de promotoras como *Polaris World, Urbis y López Carrillo.*

Junto al arquitecto también son citados a declarar, su esposa Sandra de la Puente, socia del promotor José López Rejas en la mercantiles *Septiembre 97 Promociones S.L.* y *Nueva Vivienda Joven de Murcia S.L.*, el arquitecto Jesús Zafra Serrano, ex jefe de la Oficina Técnica de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y presunto colaborador en el estudio de *Peñalver Arquitectos y Asociados S.L.* , y el ingeniero de caminos Renato de Noce entre otros *(Murcia confidencial/25.03.09).*

Consecuencia de ello poco después se iniciará la operación *Umbra* centrada en los Convenios urbanísticos, formalizados en el período 2001-06 entre el Ayuntamiento de Murcia y diversos grupos inmobiliarios, que permitía incrementar el aprovechamiento urbanístico, con hasta treinta mil viviendas, en terrenos de la zona norte de Murcia - próximos al P.P. Nueva Condomina- a cambio de compensaciones al ayuntamiento con ciertas cantidades económica o con actuaciones declaradas por el Consistorio "de interés municipal".

Fruto de ello, la *Unidad Central Operativa* –UCO- de la Guardia Civil, detiene al Director de la Gerencia de Urbanismo, Alberto Guerra Tschuschke, al abogado Higinio Pérez Mateos, y al ingeniero- empresario Renato de Noce.

Mientras en Murcia se realizaban estas detenciones, en paralelo en Madrid, la Guardia Civil registraba la vivienda particular del presidente del *Real Murcia C.F.*, Jesús Samper, sede a su vez de la firma *Sport Management & Proyect* S.L., sociedad a través de la cual se formaliza la recalificación urbanística para desarrollar el complejo *Nueva Condomina* con la construcción de un campo de fútbol municipal, zona comercial, campo de golf y 4.000 viviendas, mediante la modificación del PGOU

Posteriormente, también serían imputados en la operación el concejal de Urbanismo, Fernando Berberena, la jefa de los servicios jurídicos A.M. Vidal Maestre y el exjefe de la Gerencia de Urbanismo, hasta 2004, Pedro Morillas, por posible inducción a la prevaricación.

También será imputado el entonces subdirector técnico de la citada Gerencia, Ángel Lajarín, como codirector de las obras de restauración del Casino de Murcia, obras fruto de las plusvalías municipales obtenidas tras la firma de otro Convenio, en el del Casino, institución de titularidad privada presidida por Juan Antonio Megías, Consejero de la Presidencia y de Cultura durante los años 1995 a 2002.

Dicho convenio, formalizado entre el ayuntamiento y las mercantiles *Agrumexport, Euroland y Ageco* se encontrará también bajo sospecha vistos los importantes aumentos de edificabilidad obtenidos para construir dos mil viviendas cerca de *Nueva Condomina* a cambio de seis millones de euros para las arcas municipales que dicen servirán para la construcción diez pabellones deportivos en las pedanías de Murcia y de restaurar el citado Casino, obra valorada en 10 millones de euros. *(20minutos/19.05.06).*

Se consideraba, que desde la Gerencia de Urbanismo, donde se fijaba el coste por metro cuadrado de incremento de edificabilidad que los promotores debían como compensación entregar al Consistorio, las valoraciones eran intencionadamente infravaloradas. Esa práctica se dice habría significado el ahorro de casi cantidades multimillonarias para los empresarios y a su vez la pérdida de casi 500 millones de euros para las arcas públicas municipales.

El cambio en la dirección del COAMU.-

Como cada tres años, en mayo de 2010 se convocan nuevas elecciones a la junta de Gobierno del Colegio de Arquitectos de Murcia. De un lado, la junta encabezada por el actual decano, Francisco Camino Arias, junto a los arquitectos López Martínez, Clavel López, Amorós Martínez, con la incorporación de las arquitectas Reus Martínez, San Nicolás Juárez, Rodrigo de la Casa, y Artés Carril, como Vicedecano y García Baño como Tesorero.

De otro lado, esta vez se presenta la candidatura encabezada por Antonio García Herrero, junto a García se presenta como Tesorero, Pardo Prefasi, así como los arquitectos Fernández Romero, Castilla Aguilera, Galera Sánchez, y las arquitectas Cánovas Otón, Martínez Inglés, Peñalver Sánchez y Pérez Zulueta, éstas últimas como Secretaria y Vicedecana respectivamente.

La convocatoria de elecciones supone otra reñida batalla mediática entre los candidatos con dos modelos contrapuestos. Temas como la supresión del visado obligatorio, la próxima ley de servicios profesionales y el papel a desempeñar por los Colegios, la gestión económica que hay que realizar, la ética y defensa del profesional, la burbuja inmobiliaria, la corrupción urbanística existente, el proyecto de La Paz, el pretendido aparcamiento y posterior yacimiento de San Esteban, suponen duros enfrentamientos entre los candidatos.

Dichos enfrentamientos se verán agravados por la publicación en prensa de la queja puesta de manifiesto por uno de los cooperativistas de la obra de reforma de un edificio sito en la Gran Vía de Murcia, antigua sede del Banco Exterior de España, de la que es autor García Herrero.

El edificio, también ocupado por la Confederación Hidrográfica del Segura fue adquirido en 2001 por la empresa *Metrovacesa*, firma que promoverá en Murcia el complejo comercial Thader y que en su día gestionase con el ayuntamiento de Murcia la posibilidad de construcción de un nuevo estadio de fútbol municipal, finalmente realizado por Samper en *Nueva Condomina*. *(vegamediapress/02.02.09).*

La operación inmobiliaria publicada, se dice es fruto de la compra a Metrovacesa de citado inmueble por la cooperativa de viviendas Gran Vía S.L. creada para la construcción de viviendas de alto standing. La singularidad de la noticia es que entre los futuros propietarios de las citadas viviendas figuran el presidente del ejecutivo regional murciano Ramón L. Valcárcel, la esposa del concejal de Hacienda de Murcia, Joaquín Moya-Angeler, el ex concejal socialista de Lorca, Josías Martínez Fajardo, el presidente de la Audiencia Provincial, Andrés Pacheco, así como el propio Herrero que posteriormente se dice traspasará su vivienda a un ex alto cargo de la consejería en su día presidida por Marqués *(azogue.net/04.06.09).*

Durante la construcción del inmueble y como consecuencia del retraso en su finalización, el citado cooperativista presentaría en abril de 2010, una queja en el COAMU todavía presidido por Camino, sobre la actuación deontológica de García también cooperativista y consejero de la citada sociedad, al que achaca como director de las obras del retraso del final de las mismas con el aumento en el precio de las viviendas de un 250 por 100 *(L.O./19.04.10).*

Remitida dicha queja para informe interno por los órganos disciplinarios colegiales ésta no será considerada al entender estos ser cuestiones extra cole-

giales a tratar por vía judicial dadas las “especiales condiciones” que concurren en el expediente. Por su parte Herrero achacaría lo ocurrido como una sucia maniobra política contra su candidatura.

Tras unas reñida participación, García Herrero resultara ganador del proceso electoral realizado volviendo así a recuperar el cargo que como decano ya ocupase durante el período 1995-99, tras heredar el puesto de su antecesor Mariano de la Villa.

Ante el resultado de las elecciones colegiales, el candidato a reelección Francisco Camino presentaría un recurso contencioso administrativo, años mas tarde desestimado por el Tribunal de Justicia de Murcia, donde solicitaba la nulidad del proceso realizado por el desarrollo y resultado de las mismas.

Recién tomada posesión, el nuevo decano de los arquitectos murcianos indicará en los medios la *intención de tratar de reconducir el proyecto de rehabilitación del barrio de La Paz liderado por López Rejas*. También, meses mas tarde, el ayuntamiento dice tener abiertas las puertas al “nuevo Colegio” ante la posibilidad de mejorar o retocar el proyecto de La Paz.

En fechas posteriores, Herrero ya decano volvería a aparecer en prensa por avalar como perito para el Juzgado de 1ª Instancia 4 de San Javier, la valoración que el ayuntamiento de Torre Pacheco realizó de una parcela municipal que cedió en el año 2007 a cambio de unos terrenos vinculados a la promotora *Polaris Word*, en coincidencia con la tesis del informe pericial para la defensa del alcalde redactado por el arquitecto M. de la Villa.

Con ello, se desinflaría el llamado “caso de la permuta” que había llevado al alcalde de dicho ayuntamiento, García Madrid, a prisión provisional por presuntos delitos de prevaricación y malversación de fondos públicos. El perjuicio que la permuta de los terrenos se dice podía haber causado a las arcas públicas entre los 3,1 y 5,2 millones de euros. *(L.O./04.06.11).*

La salida de Berberena tras las elecciones municipales.-

Tras las elecciones autonómicas y municipales celebradas en mayo de 2011 donde con carácter general se consolida la política existente, el Ayuntamiento de Murcia tras los casos de presunta corrupción investigados también renueva entre otras las concejalías de Turismo, Presidencia, Personal y Urbanismo, apartando a los en su día que fueran sus representantes, Isabel Válcarcel, Francisco Porto, Pilar Megía y Fernando Berberena, respectivamente.

La salida de la concejalía de urbanismo de Berberena, abogado de profesión y ex secretario general de la Federación de empresarios de la Construcción de Murcia- *FRECOM*- presidida por Fulgencio Belando (*GUIFERSOL S.A.)*

antes de su entrada en el ayuntamiento, se produce ya no sólo por su imputación en el *caso Umbra* sino también por su anterior relación con la mercantil "*NOVEL STAMP S.L.*" encargada de la gestión de la Cooperativa de Viviendas "Joven Futura" presidida por R. Zamora López. Ello sin embargo no le impidió el cobro de una indemnización establecida por, como ex cargo público, no poder volver en dos años a su antiguo puesto de trabajo.

La citada cooperativa, creada en el año 2002, realizará en Murcia la construcción de más de 1.100 viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda Joven sobre unas fincas sitas en la Senda de Granada, sobre las que decía tener una opción de compra, incluidas parte de un espacio mayor que el PGOU consideraba como huerta perimetral protegida en base a la firma de un Convenio, formalizado en el año 2003 entre el Ayuntamiento de Murcia, presidido por Cámara, y la Consejería de Obras Públicas, presidida por Bascuñana.

Polémicas surgidas en torno a las obras de construcción llevadas a cabo por la firma *GUIFERSOL*, la aparición de restos arqueológicos, la falta de redes adecuadas para la demanda creada, la denuncias de asociaciones vecinales y grupos políticos, etc., condujeron a la sospecha de presuntas actuaciones urbanísticas irregulares también investigadas por la Fiscalía. Actuaciones que sin embargo no impidieron que dicha cooperativa fuera galardonada como mejor proyecto urbanístico en la convocatoria de Premios al éxito empresarial de la Región de Murcia de 2007.

Años más tarde en el marco de la operación *Umbra*, agentes de la Unidad Central Operativa de la Guardia Civil llevarían a cabo nuevos registros en el domicilio y despacho del ex concejal de urbanismo, F. Berberena, así como en el gabinete familiar de arquitectura de Peñalver. Entre el material encontrado, aparecerá un listado donde aparecen ciertos arquitectos como perceptores de generosos regalos *(L.O./28.01.13).*

Fotos publicadas en diarios regionales en julio de 2013, mostrarían también al entonces concejal Berberena junto al arquitecto J. Peñalver y el ingeniero De Noce disfrutando en el yate de uno de los empresarios -con importantes intereses inmobiliarios en la capital murciana- que se relaciona con el *Convenio Casino,* donde también se vincula a la mercantil *Lo Navarro* y a la Sociedad Promotora *Actividades e Inversiones Futuras S.L.* de la se dice formaba parte el ex concejal murciano Sánchez Carrillo y Carlos Valcárcel, hermano del presidente de la Comunidad.

Tras la salida, Berberena ocupará el cargo de gerente de la Institución Ferial de Murcia -*IFEMUR*-, una entidad participada por el ayuntamiento y la Cámara de Comercio de Murcia, así como la presidencia de la Fundación Murcia Futuro, institución de carácter municipal con la se pretendía impulsar grandes proyectos en la ciudad como el denominado -*MADMA*- Museo de la Arquitectura, Diseño y Medio Ambiente.

EL DERRIBO DE LA GUARDERIA.



El estado de abandono del barrio de La Paz empieza a provocar el sentimiento de engaño y abandono por muchos de los vecinos, sin recursos económicos, con amenazas de cortes de agua, luz y que ven como se les han estado prometiendo durante muchos años la renovación del barrio, con grandes cifras, arquitectos prestigiosos, declaraciones y compromisos municipales, tantas asambleas, tantas fotografías, etc., y no se hace nada.

"Incluso peor" diría el cura párroco de la iglesia del barrio, Gaspar Fernández, tras afirmar que *la única obra que ha realizado López Rejas fue tirar la guardería. Querían demostrar que iban en serio, que se iniciaba la rehabilitación del barrio y desalojaron a los niños. Y hoy el solar sigue igual, sin guardería y sin arbolado. No se ha hecho nada y los niños hace cinco años están -de forma provisional-en unos "barracones" en otro solar que cedió el Ayuntamiento. Los que tomaron el protagonismo en el apoyo al proyecto siguen insistiendo en que este se va a realizar. Pero cada vez hay más gente que se ha dado cuenta del engaño.*

La demolición de la guardería, anunciada por Rejas a realizar en diciembre de 2006 y que pretendiendo con ello representar ser la primera de las fases del proyecto de La Paz, se produce un año más tarde, *octubre de 2007*, con el consentimiento del Ayuntamiento pero sin la autorización de Educación y sin la aprobación previa del PERI ni siquiera de la modificación provisional núm. 93 del Plan General propuesta.

En 2008, la Asociación Nuevo Barrio de La Paz pone una denuncia en fiscalía por la demolición de las dependencias municipales pero el Ministerio Público archivará la demanda.

Años mas tarde, la citada Asociación, con el apoyo de la AMPA, el Foro Social y el sindicato STERM, volverá a la carga y presentará otra denuncia en el juzgado de lo penal tal que, en febrero de 2012, el Juzgado de Instrucción número 1 de Murcia, reabre el caso del derribo de la guardería municipal de La Paz.

Durante la vista del caso, el que fuera jefe de la Oficina Técnica de Ayuntamiento A. González Serna, declararía ante el juez que *la demolición de la guardería fue una decisión ordenada directamente desde la Alcaldía de Murcia*, a través de su jefe de gabinete, E. Martínez-Oliva, y que sus técnicos, el arquitecto técnico J.C. Canosa Rodríguez se limitó a redactar el proyecto de demolición de su guardería "municipal" que es un acto reglado pero que *no habían razones técnicas para demoler la guardería ya que el edificio no tenía daños estructurales que la justificasen* *(L.O. 19.04.2012).*

La rapidez con la que se hizo la demolición, junto con las peculiaridades formales -sin fundamentación adecuada- y temporales -razones electorales- generaron serias *dudas sobre la legalidad de un proceso* que parece haberse realizado de forma arbitraria, sin amparo legal y por la vía de hecho. *(L.O./14.05.12).*

Así, *el proyecto de demolición se aprueba* en junta de gobierno local de 24 de octubre de 2007, *fuera del orden del día, en base a un informe municipal de fecha posterior* y sin embargo el informe del Plan de Seguridad que en toda obra debe presentar la empresa, ya adjudicataria, de las obras se realiza un día antes de aprobarse por el Pleno el proyecto.



En declaraciones realizadas ante la jueza que instruye el caso, López Rejas confirmaría la titularidad municipal de la guardería y manifestará haber ejecutado a su costa las obras de derribo así como el traslado y mudanza para mayor agilidad administrativa y por entenderlas incluidas en la fase primera

del proyecto de rehabilitación presentado, en abril de 2006, ante el Ayuntamiento, cuando sin embargo el programa de actuación realizado por el promotor para la aprobación municipal definitiva del Plan Especial (Rev. 3) fue presentado el 25 de junio de 2009, *preveía la demolición del Colegio y la guardería en su 1ª fase durante el período 2009-2010.*

A primeros de 2013, el caso derribo de la guardería que sigue siendo investigado por el Juzgado y que puede suponer la asunción directa de responsabilidades para el alcalde M.A. Cámara, llevará a la fiscalía a solicitar la inclusión en la lista de imputados a Megía Rico, años atrás concejala de Educación en el ayuntamiento de Murcia, cuando se decidió *por razones de urgencia* "autorizar" el derribo y trasladar a los casi cien menores a las aulas prefabricadas construidas por el propio Rejas.

Junto a Megía, imputada también en el caso Umbra por su condición de concejal de Urbanismo en el año 2003, de fecha de la aprobación del plan parcial *Nueva Condomina*, la fiscalía también solicitará imputar al ex concejal de Patrimonio y Contratación, Francisco Porto en relación al derribo de la guardería *(L.V./26.02.13).*

Finalmente, a últimos del citado mes de abril, la jueza Isabel Navarro, que instruye el caso de dicha demolición resuelve archivar la denuncia por: *No observarse la omisión de trámites esenciales del procedimiento urbanístico que puedan ser considerados constitutivos de infracción penal alguna, ni puede considerarse acto jurídicamente "injusto" el derribo de la guardería sin perjuicio de la legalidad administrativa, cuyo control corresponde al orden contencioso-administrativo (L.V./ 30.04.13).*

Mientras y ante las manifestaciones de padres de La Paz por la situación de precariedad en la que entienden se encuentran los niños en la escuela infantil construida -hace ya seis años- de forma provisional para la demolición de la guardería previa a poder rehabilitar el barrio, en mayo del mismo año el ayuntamiento se verá obligado a autorizar el traslado de estos al todavía existente Colegio de La Paz.

MARCHA ATRÁS EN EL COAMU.-

El 18 de abril de 2012, el diario La Opinión de Murcia, publica la noticia de "*Los arquitectos retiran el contencioso contra la rehabilitación de La Paz*". Con ello, el proyecto de López Rejas recibe un balón de oxigeno de la mano del nuevo COAMU.

Esta institución tras sus pasadas elecciones colegiales, presidida por Antonio García Herrero, decide no formalizar la demanda conforme escrito remitido al Tribunal por el letrado, Martínez Escribano, actualmente decano del Colegio de Abogados de Murcia, que vuelve a estar al frente de la asesoría jurídica del colegio.

El COAMU da así marcha atrás en el tema de La Paz y reclama el archivo del recurso contencioso-administrativo que en su día presentara la anterior dirección colegial presidida por Camino que oponiéndose al proyecto tal como estaba concebido y en base a la titularidad pública inicial defendía la necesidad de una actuación promovida desde lo público y no a través de una iniciativa privada.



Berberena, Cámara y García Herrero, tras la toma de posesión de este último . *L.V.*

Los argumentos utilizados por la nueva Junta colegial para no formalizar la demanda del recurso interpuesto en el año 2009 contra el acuerdo del Ayuntamiento de Murcia de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior en el barrio de La Paz, se basan en el informe del citado asesor jurídico que tras analizar la legitimación activa del Colegio como Institución concluye en determinar que el recurso anunciado presentado *carece de fun-*

damentación jurídica y "presenta un marcado tinte partidista o ideológico ajeno al fin colegial".

Con ello, tras más de dos años sin avanzar ni un ápice, pese a las propuestas de paralización administrativa solicitadas por los vecinos en base al contexto económico actual, en mayo de2012 el ayuntamiento de Muria aprueba los Estatutos y el Programa de Actuación para rehabilitar el barrio de La Paz conforme al proyecto de López Rejas. A partir de ese momento, la Junta de Compensación integrada por propietarios del barrio, deberá constituirse para hacer entrega de la gestión a quienes vayan a promover las obras y depositar el aval de 9 millones exigible para garantizar la realización de las obras de urbanización *(L.O. /03.05.10).*

La retirada del recurso contra el Plan General.-

Tras la noticia publicada en prensa de que la Agencia de Recaudación de la Comunidad Autónoma va a proceder a la subasta de fincas propiedad de "*Ingesmur 1996 S.L.*", antes "*José López Rejas S.L.*", por impago de deudas pendientes, en junio de 2012 el alcalde de Murcia y secretario general del PP murciano, Miguel A. Cámara es citado a declarar como imputado en el caso *Umbra*.

Cámara como firmante de los convenios urbanísticos, se convierte así en el cargo público murciano de más alto rango que deba responder en el juzgado por los convenios urbanísticos de Murcia. En las declaraciones realizadas, por los posibles perjuicios para las arcas municipales sufridos en beneficio de los intereses privados expuestos por la fiscalía, éste defenderá su actuación al entender ser *decisiones políticas apoyadas en informes técnicos,* que consideraba positivas para la ciudad (*L.V./ 12.02.13).*

Por su parte, el letrado D. de Ramón personado en el caso como acusación popular, considerada la necesidad de llamar a declarar al entonces consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transporte y presidente del IVS, Joaquín Bascuñana, hoy delegado de Gobierno en Murcia, vistas las competencias urbanísticas supervisoras y ejecutivas que, en la fecha en la que se aprobaron los citados convenios urbanísticos, detentaba la Comunidad Autónoma en la adaptación del PGOU a la nueva Ley del Suelo.

Ante la expectación generada por la imputación de Cámara, a mediados de septiembre de 1012 la prensa informará de la sentencia -producida meses antes- del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, por la que se *desestima el recurso interpuesto en 2006 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia* contra las actuaciones de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Murcia respecto a la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) a la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

La sentencia, emite su fallo utilizando un informe pericial emitido por el arquitecto M. de la Villa así como los informes técnicos en su día emitidos por el Subdirector General de Urbanismo, Ródenas Cañada, para rechazar los argumentos de la demanda y califica de temeridad las acusaciones vertidas sin haber aportado prueba alguna distinta del expediente administrativo por lo que propone condenar al COAMU a pagar cien mil euros por las costas del pleito

El fallo del TSJ es utilizado por letrados - Caballero, Peris, Sanmartín y Pardo- de los imputados -Cámara, Berberena, Guerra y Peñalver- en el caso *Umbra* para solicitar la legalidad de las actuaciones y promover el archivo del caso, provocará declaraciones del decano A. García Herrero aludiendo no tener nada que ver con el recurso colegial puesto por la anterior junta de Gobierno del COAMU y matizando también que ni su equipo ni él habían ejercido actuación alguna respecto a esa denuncia contra el PGOU, dice buscaría responsabilidades.

Ante ello, se produce en prensa bajo el titulo "Temeridad en la Umbría" las siguientes declaraciones, completas, del anterior decano del COAMU, Francisco Camino: *"El Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, recurrió la aprobación por parte de la Comunidad Autónoma, de la Adaptación a la Ley del Suelo del PGOU de Murcia, a principios del año 2006, siendo Decano del mismo, el desaparecido Jesús Carballal y siendo yo en aquel momento, Vicedecano, por considerar que hipotecaba el desarrollo racional y sostenible del municipio y además lo hacía contraviniendo la legislación que le afectaba. El citado recurso no tiene nada que ver con el conocido como "caso Umbra", que es una denominación policial y mediática de un asunto económico-urbanístico que afecta a una zona concreta de la ciudad; por tanto, la sentencia sobre nuestro recurso, sea cual sea, no afecta para nada a la resolución del umbroso conflicto.*

Dejando claro que el acuerdo de presentar el citado recurso, fue tomado por unanimidad por las nueve personas que integrábamos la Junta de Gobierno del COAMU en aquel momento y que el apoyo a Jesús Carballal, nuestro entrañable compañero y amigo, fue total y absoluto. A partir de presentar el recurso comenzaron las presiones de todo tipo sobre los miembros de aquella Junta; las presiones en algún momento llegaron a ser insoportables.

Como los arquitectos somos un colectivo diverso, también recibimos presiones dentro del ámbito colegial, con varios intentos de mociones de censura; estas presiones internas desembocaron en una Asamblea General Extraordinaria, celebrada en noviembre del 2006, con Carballal ya fallecido y yo actuando de Decano en funciones, convocada por el grupo disidente, con un punto concreto que pedía la retirada de los contenciosos puestos (el que nos ocupa, el del barrio de La Paz, el de San Esteban...); se votó democráticamente y ganó la opción de no retirar los recursos, por ochenta votos contra uno, del colegiado De la Villa.

Pocos meses después, ganamos por una amplia mayoría las elecciones e iniciamos un nuevo mandato, en el que yo ejercía como Decano, aunque gestionábamos los asuntos de forma colectiva y horizontal.

Como es conocida la lentitud de la Justicia, hasta el año 2010, cuatro años más tarde, no se inició el periodo de aportación de pruebas e informes periciales. En abril del 2010, con todas las pruebas preparadas, encargamos a un prestigioso arquitecto, de fuera de Murcia, especialista en este tipo de asuntos, (pues nadie de dentro se atrevía a hacerlo) el informe pericial necesario. Este arquitecto, al que siempre estaremos agradecidos, no cobró. En mayo del 2010, tuvimos unas nuevas elecciones, produciéndose el relevo del equipo directivo. Desde ese momento, estoy completamente apartado de nuestra organización profesional y aunque mantengo mi despacho profesional en Murcia, desarrollo casi toda mi actividad fuera de la Región.

Volviendo al proceso que nos ocupa, tanto el abogado que llevaba el caso del recurso del Plan General, como el arquitecto que estaba haciendo la pericial, tratan de ponerse en contacto con el nuevo Decano, para recibir instrucciones sobre la forma de actuar. En ese momento, junio del 2010, faltaban 27 meses para la polémica sentencia; el nuevo equipo directivo, con el asesoramiento jurídico del letrado Francisco Martínez Escribano, si como declara el actual Decano, García Herrero, no estaba de acuerdo con el recurso que habíamos presentado y parece ser estaba más próximo a la forma de actuar del Ayuntamiento en las materias que nos afectaban, pudo retirar el recurso, que es lo que pensábamos iba a hacer. Las razones por las que no lo retiró, las desconocemos. Las razones por las que manteniendo el recurso vivo más de dos años, no presentó ni las pruebas, ni el peritaje, ni habló con el abogado, encargado por la anterior Junta para preparar el recurso, salvo para pedirle, a través de un empleado, la documentación, también las ignoramos.

Sin ánimo de entrar en ninguna polémica y siendo persona que me gusta más mirar al futuro, que reclamar responsabilidades, sólo he querido hacer estas puntualizaciones a lo publicado en este diario y contar los hechos como realmente sucedieron".

Las declaraciones de Camino, culminan con la noticia publicada al día siguiente por la editorial del periódico donde "abonico" al respecto de las "*presiones de todo tipo*" que entonces recibió el Colegio en época de Carballal para este retirara dicho recurso, se comenta la anécdota relatada por un amigo de éste que se sorprendió al escuchar de la madre de éste, en los días en que el arquitecto fue ingresado, al final de su vida, en un hospital de Madrid, "*mi hijo en Murcia sólo tiene dos amigos: Paco Camino, y ese hombre del Ayuntamiento, Berberena*". Y es que, al parecer, el entonces concejal de Urbanismo y hoy imputado también en el caso Umbra, visitó mucho la habitación del hospital donde estaba ingresado Carballal y a la vez que se interesaba por su salud, trataba de convencerlo para que firmara la retirada del recurso al PGOU.

Mientras desde la nueva dirección del COAMU, a través de los también renovados órganos colegiales en materia disciplinaria, todavía se mantendría la persecución y operación de descrédito contra el ex decano Francisco Camino a través del también renovado Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España -con García Herrero como vicepresidente y con M. de la Villa nombrado presidente de la comisión de régimen disciplinario del CSCAE- con la propuesta de sancionarle con la inhabilitación colegial, sobre todo a efectos electorales, utilizando para ello el informe elaborado por el letrado J. Peris que daba a entender la posible existencia de delitos por el cobro indebido de dietas en base a una auditoria especial encargada, meses después del acceso de la nueva junta, sobre la gestión de Camino durante sus cinco años de mandato *L.O./11.12.12).*

La sanción finalmente acordada por el CSCAE a Camino, sería anulada en firme por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en 2013 por considerarse irregular y no ajustarse a derecho. Casualidades de la vida, días antes del citado fallo judicial, y a propuesta de la junta del COAMU presidida por García Herrero, se otorgaba a M. de la Villa el premio especial a la labor profesional realizada en la XVII convocatoria de los Premios de Arquitectura de la Región de Murcia.

SITUACIÓN ACTUAL

Siendo la vivienda un derecho fundamental de todos los ciudadanos, en un país donde consecuencia de las políticas realizadas frente a una visión de la vivienda como bien de servicio público esta es considerada como valor patrimonial de futuro (un 82,20 por 100 de viviendas son en propiedad), la sociedad debe empezar a entender que "*una casa sólo vale para vivir en ella y que si nadie quiere hacerlo entonces no vale nada*".

En un país que como resultado de la actual crisis fruto del boom del ladrillo y de economías públicas y familiares descontroladas donde se han llegado a producir suelo calificado como edificable para 35 o 40 años, donde el pasado año la crisis borró del mapa ochenta mil hogares españoles también ha provocado más de 500 desahucios diarios a familias que no pueden hacer frente al pago de hipotecas -6.770.000 viviendas hipotecadas a 2012- y donde la progresiva reducción de empleos y salarios ha favorecido que un 30 por 100 de su población activa esté en paro, aquí en la región de Murcia, con un total del 16,6 por 100 (129.117) viviendas vacías en su mayoría no principales, fruto del espectacular crecimiento urbanístico habido de 2001 a 2011, del 31 por ciento.

En una comunidad con el mayor incremento de economía sumergida, con un 30 por 100 de murcianos en riesgo de pobreza, con porcentaje nacional de municipios afectados por corrupción urbanística del 57,8 por 100, con un déficit público del 3 por 100 y una deuda en el tercer trimestre del 2012 de 4.349 millones de euros, y con una política urbanística en manos privadas basada en atraer un mayor turismo con grandes proyectos e infraestructuras, etc., han provocado la quiebra del sistema de Cajas de ahorro, promotores e incluso algunos ayuntamientos, esos últimos ahora obligados a tener que devolver lo pactado de hecho -no de derecho- por controvertidas, hoy investigadas, modificaciones urbanísticas.

Actuaciones urbanísticas que como asistimos hoy en los medios de comunicación nacional vemos podrían haber favorecido una estructura piramidal de poder mediante la donación de promotoras y constructoras para financiación de partidos políticos e inclusive el blanqueo de capital de dudosa procedencia, pero donde también ahora vemos que por ello es difícil se asuman responsabilidades ya no por las acciones realizadas sino consecuencia de las omisiones.

Dudosas actuaciones públicas que favoreciéndose de iniciativas privadas fueron utilizadas para obtener nuevos recursos con los que promover multitud de nuevos equipamientos para atraer el apoyo de un ciudadano que asistía a un crecimiento económico de tal envergadura que lo hacía ser participe de un presente ajeno a la realidad.

Pues bien, una de esas actuaciones basada en el ladrillo, ha sido la relatada sobre el barrio de la Paz de Murcia, actuación ya contada durante una década y que ahora la crisis sirve para unos para justificar su paralización y para otros para paralizarla, pero que sigue manteniendo los mismos interrogantes en su día por muchos presentados.

Una iniciativa particular consentida, que parte de unas viviendas públicas transferidas en su día a la Comunidad Autónoma que ocupando sólo un 13 por ciento de la superficie de un polígono, pretende servir de argumento para aumentar la edificabilidad del mismo en un porcentaje bruto superior a un 300 por ciento para justificar la necesidad del realojo de las viviendas, utilizando como base la superficie total del polígono donde se incluye un 80 por 100 de suelo de titularidad pública para beneficio del cómputo de edificabilidad privativa.

De cómo la administración encargada de la gestión y/o titularidad de esas viviendas, gran parte ocupadas ilegalmente y que no paraban de ocasionar gastos de mantenimiento, ve la posibilidad de desprenderse de dichos cargos, favoreciendo la *venta de las viviendas en paralelo a la propuesta de renovación del barrio*, entendiendo *cesada su responsabilidad con la firma de nuevos contratos –no inscritos*- en donde se prescinde de cumplimentar las limitaciones establecidas en la normativa regional de vivienda protegida y señalada finalmente en la modificación aprobada por las propia administración autonómica.

De cómo, al inicio de la propuesta de Rejas, de las 1502 viviendas objeto teórico de la actuación (según el propio PERI) *más de la tercera parte de esas viviendas transferidas aparecen a nombre del I.N.V* (Instituto Nacional de la Vivienda, hoy por delegación la CARM) y que incluso hoy, después de diez años pese a las ventas realizadas, *gran parte son todavía reconocidas como propias por la CARM* y donde también era significativo ver como parte de dichas viviendas -a realojar- aparecen a nombre de ciertas inmobiliarias o sociedades incluidas las del propio promotor López Rejas.

De cómo, siendo de dominio y uso público el resto del Polígono -el 80 por ciento- no ocupado por las viviendas e inscrito a favor del Ministerio de Fomento siendo *cedido a efectos administrativos al ayuntamiento en fecha anterior a la transmisión de las viviendas*, pasa sin embargo a ser considerado como patrimonio público cediendo su posible aprovechamiento público al interés privado frente a lo estipulado en el TRLSRM que establece que *"cual-*

quier aprovechamiento que se genere sobre un suelo público, debe ser público" y en su caso generar plusvalías en forma de equipamientos o servicios para todos los ciudadanos. Al mismo tiempo no justificando la desafectación del fin público que en su día propició la expropiación de los terrenos ni *existir declaración de interés social regional* de la actuación podría inclusive proceder la retasación prevista en el artículo34 de la Ley del suelo estatal.

De la aparición en la escena de López Rejas, en esa época presidente de la Asociación de Promotores de la Región de Murcia y su especial vinculación con la administración para impulsar *la política con la vivienda* como motor de desarrollo para la economía regional, a través de los Planes de Vivienda Joven, fórmulas que supondrán la enajenación de suelos municipales a coste inferior al del mercado y que contribuirán al brutal crecimiento de la actividad promotora, en manos de un círculo significativo, así como una espectacular fuente de financiación local favoreciendo en ciertos casos la corrupción con un modelo de desarrollo y de bienestar social por muchos aceptados.

De una operación inicial de rehabilitación integral de un barrio que luego se pretende sea demolido y renovado, basada en el realojo de una población -de bajos recursos- que habita en unas antiguas viviendas sociales en un zona de nueva expansión y desarrollo de la ciudad, y de cómo para ello *se modifica espectacularmente la edificabilidad hasta hacer viable económicamente la operación* para el promotor.

Resulta irregular urbanísticamente pues, que el índice de edificabilidad se establezca en base a un estudio de viabilidad económica fundamentado en un contrato privado de gestión-promoción entre la mercantil y un grupo de propietarios-ocupantes de las viviendas y que ello sea lo asumido por el Ayuntamiento de Murcia para justificar un estudio de viabilidad función de unos costes de construcción y en unos precios de venta no objetivos.

Objetividad, legalidad y coherencia frente a razones utilizadas de oportunidad social sujetas a los intereses de un grupo promotor que no conducen más que a situaciones especulativas e inviables, y de cómo las relaciones con "lo público", pueden favorecer la modificación a la carta del planeamiento urbanístico, llegando a convertir La Paz en una actuación preferente por la administración y *compromiso político de su alcalde* para liderarla poniendo para ello los medios públicos que sean necesarios.

Del silencio al respecto por parte de la administración regional a quién, *además de corresponderle el control de la legalidad urbanística de todo el planeamiento regional le corresponde la gestión y administración de las citadas viviendas, públicas por definición*, parece ceder ante las expectativas generadas por un promotor, no actuando con la transparencia adecuada en aras al mandato constitucional de regular la "*utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación*" y justificándose en unas

hipotéticas consideraciones no compartidas por informes técnicos posteriores, renuncia al cumplimiento de sus obligaciones como son la rehabilitación de su parque inmobiliario.

Del Colegio de Arquitectos de Murcia, que en defensa de la libre competencia y en el ejercicio de su potestad de informar libremente sobre todo aquello que pueda incidir en el ámbito de sus fines, se cuela en el guión de esta historia de La Paz tras denunciar como agente social el abuso que del urbanismo, su razón de ser, se está realizando

Denuncias puestas por un anterior COAMU, realizadas en el ámbito de sus competencias, dentro de una crítica razonada y con propuestas alternativas, que vemos le supondrán un duro enfrentamiento no sólo con la administración, promotores y parte de los vecinos del barrio sino también con parte de un colectivo profesional alimentado por el boom inmobiliario, en una época donde también el arquitecto se había convertido en pieza importante del suculento negocio.

Propuestas alternativas, de diálogo y consenso para un *barrio que quería seguir siendo ciudad y de una ciudad que tenía abandonado un barrio*.

Actuaciones que junto a otras, tras la llegada de la nueva junta del COAMU han sido archivadas y que han supuesto no sólo el acoso hacía la anterior directiva colegial tachándola de politizada sino que inclusive han supuesto intentos de desprestigio público hacía alguno de sus miembros y muy especialmente a su ex decano Francisco Camino a quién, con intentos de apartarlo de la carrera profesional, algunos achacaban de haber propiciado en su día desde el COAMU el inicio del caso *Umbra* en relación a ciertas valoraciones comparativas de los precios de mercado fijados en Convenios para los suelos en la zona norte investigada *Nueva Condomina*, elaboradas por la empresa *Arquitasa*, sociedad de tasaciones de los Colegios de Arquitectos de España *(L.V./16.11.2013)*.

Así hemos visto también como recursos contra la aplicación, modificaciones y adaptaciones concretas del Plan General, todavía pendiente de aprobación, que ha favorecido cuantiosos aumentos de edificabilidad, fueron también archivados tras la llegada de la nueva junta colegial de Herrero pese a que más tarde la fiscalía determinara la existencia de supuestas ilegalidades de la entidad suficiente para exigir responsabilidades políticas y penales como las contadas del *caso Umbra*, causa cuyo proceso parece cada día dilatarse más en el tiempo donde se ha llegado a proponer por la defensa y el propio ayuntamiento, personado en el caso como acusación particular, la nulidad del mismo por defectos de forma así como a presentar una querella contra el fiscal anticorrupción, J. P. Lozano y contra el juez instructor D. Castilejos, por indefensión de los imputados, hechos que nos recuerda salvando las distan-

cias a lo ocurrido a nivel nacional en casos recientes como el de M. Blesa en *Bankia* o el de la *Gürtel* que apartaría de la carrera judicial al juez Garzón.

En cualquier caso la “singularidad” del proceso seguido en esta iniciativa quedará también patente cuando con fecha 14 de diciembre de 2013 se publican las normas urbanísticas de la modificación 93 del PGMO de Murcia - Barrio de La Paz- *que deberán preverse en el plan especial a desarrollar* cuando sin embargo dicho plan -PERI- de La Paz fue ya aprobado definitivamente en junio de 2009 por el Pleno del Ayuntamiento de Murcia así como el Programa de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación y el proyecto de urbanización, de fecha septiembre de 2010.

Dichos hechos por su irregularidad supondrían la nulidad de pleno derecho del PERI aprobado así como del resto de los proyectos, concebidos como una *gran operación* basada en realojar a una población inicial adjudicataria de unas viviendas de calificación pública, deterioradas pero no desafectadas, y en base a un controvertido proceso, ineficaz y desfasado, que infringe la normativa reguladora.

EL FUTURO DE LA PAZ.

Han pasado ya diez años desde el inicio de la propuesta de Rejas para La Paz y *cinco del estudio económico financiero propuesto* así como del último anuncio de inicio de obras por el promotor. De ello, al margen del posible beneficio económico obtenido por el gestor con la reclasificación, *sólo se ha conseguido el aumento de las cargas y plusvalías de las viviendas a las teóricas familias del barrio* en unas viviendas más abandonadas que antaño y que ilusionadas con la promesa de poder ver rehabilitado su barrio se les vendió una titularidad que a muchas obligó a pedir un préstamo, préstamo que para alguna familia ha supuesto el desahucio por impago.

De todo también, ahora sólo queda *la demolición de la guardería municipal del barrio* que supuso el traslado hace cinco años de niños a otra provisional de aulas prefabricadas. Demolición denunciada que, posteriormente sería archivada por el juzgado de Murcia por considerar no revertir los hechos caracteres de infracción alguna.

Todo ello, hechos no aislados sino consecuencia del proceso urbanístico donde desde su inicio vemos aparecen ligados destacados personajes públicos vinculados a otras actuaciones urbanísticas investigadas e iniciado por el que un día fuera un destacado promotor que luego pasó a ser sólo gestor de una operación a promover por una asociación, la de los propietarios de las viviendas. Asociación que, sin justificar las garantías necesarias dicen representar a los titulares firmantes de unos *contratos no protocolizados*, de unas viviendas públicas sitas en un suelo de *titularidad pública*, titularidad silenciada y utilizada para generar un aprovechamiento, *lucrativo en favor de un particular* e incomestible para la ciudad.

Operación urbanística *basada* exclusivamente en la venta de 1000 viviendas previstas *para un período ya pasado y desfasado* partiendo de unos precios ahora inviables y con una propuesta técnica alejada de la hoy día más que necesaria sostenibilidad requerida.

Mientras, hoy la realidad nos habla de una modificación urbanística realizada para una rehabilitación paralizada "sine die", *basada en realojar una población, ya no existente, diferente de la inicial y* que para ser beneficiaria del realojo se entiende debería de cumplir las condiciones económicas exigidas

de regularización (ingresos inferiores a 1,8 SMI) y donde todavía quedan viviendas propiedad de la administración regional.

Una *población que gran parte se siente estafada*, donde muchos ya no están, donde quién ha podido se ha marchado - inclusive que Rejas también se ha marchado, dicen a los países árabes- y que ahora tras la aprobación definitiva del Programa de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación para la gestión del Plan Especial de La Paz, (BORM./23.01.13), ven que se deja la puerta abierta a que un posible promotor -se hablaba de inversores rusos- con una propiedad que represente al menos el 50 por 100 de la superficie (descontando los terrenos de uso y dominio público) pueda constituir dicha Junta para exigir al resto de los vecinos -no firmantes del precontrato, incluidas las viviendas del IVS- su adhesión, y tener que aportar los primeros pagos por los gastos hasta ahora realizados (gestión de Rejas, proyecto de Bofill,...) o en su caso asistir al desahucio y/o expropiación de sus vivienda para una propuesta que podría tener un final lamentable (2).

Población de la que parte, la Asociación Nuevo Barrio mantiene recurrida la orden de aprobación de la modificación del Plan General, *cuya finalidad era un realojo*, hoy desfasado e irreal y que entiende supone unas condiciones muy arriesgadas para los propietarios a los que piden no se sumen a la Junta de Compensación a fin de evitar la capacidad de esta para solicitar préstamos que luego podrían repercutir en sus propias economías *(L.V./ 05.02.13).*

En ese sentido, una vez se constate la realidad en el Registro de la Propiedad de las cargas y dominio de las fincas, conforme Art. 180 del TRLSRM, los titulares de viviendas que se adhieran a la citada Junta deberán asumir la obligación de responder con sus *bienes actuales* ante cualquier decisión que adopte la entidad así como depositar el aval inicial -del 10% del coste de las obras de urbanización y edificación simultánea del parking valoradas en 95

(2) ***El caso del PERI de Tetuán***.- *En el año 1991 el ayuntamiento de Madrid aprueba un Plan Especial de Reforma Interior -PERI- en el barrio de Tetuán, área urbana degradada con casas en malas condiciones y restos de solares. Para evitar la expropiación municipal para iniciar la actuación, una empresa promotora se ofrece a los vecinos del barrio para gestionar el Plan y su junta de compensación, realojarlos en nuevas vivienda gratis, rehabilitar la zona y dotarla de nuevos equipamientos (colegios, polideportivo,..) a cambio las familias se comprometen a ceder a la empresa los terrenos, viviendas y posibles derechos urbanísticos que se obtengan.*

Pasada una década, cuando los vecinos van a tomar posesión de las viviendas de realojo, descubren que la empresa presenta suspensión de pagos y que las viviendas están hipotecadas con una carga de 45 millones de euros motivado por un dudoso préstamo no devuelto por la gestora obtenido mediante la apropiación de titularidad de los terrenos tras la cesión de los derechos obtenidos para utilizarlo en beneficio ajeno al compromiso pactado de edificación de las viviendas.

En 2006, año en que se publica en la prensa la historia, la mayoría de los vecinos del barrio son jubilados de más de sesenta años con sus viviendas ya demolidas , hay muchos otros que han fallecido; la gestora tiene deudas con otros acreedores que gravan sobre las viviendas; el banco anuncia sacar a subasta las viviendas construidas y el resto de los terrenos; el PERI está hipotecado; el Ayuntamiento que, presenta una resolución de incumplimiento a la junta de compensación por falta grave, dice ser un problema entre dos sujetos privados y no puede hacer nada; y, lo peor para el caso que nos ocupa, al no inscribirse en el Registro de la Propiedad las escrituras de participación que los vecinos elevaron ante notario para ceder los terrenos y viviendas, hace que estas queden a nombre de la junta de compensación, quedando finalmente los vecinos con un suelo de las casas hipotecados.

millones de euros- o en su defecto ser expropiados, en cuyo caso la actuación podría quedar en manos de cualquier promotor o grupo inversor que vea viable la operación con un menor *realojo de población, origen y razón de ser de toda esta historia consentida, de este urbanismo (ya) contado.*

Razón en su momento utilizada administrativamente para otorgar una edificabilidad tal que hiciera viable económicamente a López Rejas el proyecto pero que ahora las circunstancias económicas impiden su viabilidad ni siquiera por la administración, como en su día les prometiese el ex concejal Berberena *(L.V./31.01.13).*

Inviabilidad que ahora hace, que por parte del grupo socialista en el ayuntamiento de Murcia, se pida la "gestión pública" de la actuación de La Paz, en un momento coincidente con el anuncio de venta del club Real Murcia C.F. por parte de Samper, el hombre que puso la ciudad a sus pies y que imputado por el *caso Umbra,* ahora junto al entusiasmo del consejero de Cultura y Turismo, Alberto Cruz, intenta convencer a la ciudadanía de la viabilidad de otro polémico proyecto, el parque temático cinematográfico y de ocio -*LifeStyle*- bajo la franquicia de *Paramount Pictures* en terrenos recalificados al efecto en Alhama de Murcia.

Para acabar esta crónica, cabe recordar la expectación con la que el mundo asistió a los sucesos de lo que se llegó a denominar la Primavera Turca, iniciada tras la ocupación ciudadana de la *Plaza Taksim* de Estambul. La ocupación, que la prensa occidental nos presentaba como una revolución ciudadana a la actual política del gobierno turco, empezaría con una pequeña sentada popular en defensa de un pequeño espacio verde -el parque *Gezi* junto a la emblemática Plaza- y en señal de protesta diaria por la actitud de querer *privatizar dicho espacio público* para construir en su lugar un gran centro comercial.

Mientras, aquí en Murcia el barrio de La Paz, barrio que como parque posee un importante legado vegetal y que también por su naturaleza podría asimilarse al caso turco, su ciudadanía mal informada entiende que el proyecto del nuevo barrio duerme uno de esos sueños hecho añicos por culpa del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, cuando realmente es o ha sido parte de la misma.

Llegado el momento de hacer un urbanismo más participativo y trasparente, el barrio, todavía puede reconducirse anulando la propuesta, desfasada y específicamente aprobada para un realojo no realizado, en base a otro que parta de lo ya aportado con posibles líneas de fomento para una adecuada regeneración urbana donde *el espacio público debe ser el gran beneficiario*.

FIN